

Tuomas Tikkanen

Vahinkojen ja teknisten ongelmien vastuunjako ja korjausprosessi asunto-osakeyhtiössä

Rakennusinsinööri (AMK)

Rakennustekniikka

Kevät 2016



KAJAAIN
AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

TIIVISTELMÄ

Tekijä(t): Tuomas Tikkanen

Työn nimi: Vahinkojen ja teknisten ongelmien vastuunjako ja korjausprosessi asunto-osakeyhtiössä

Tutkintonimike: Insinööri (AMK), rakennustekniikka

Asiasanat: Asunto-osakeyhtiöt, taloyhtiöt, vahingot

Insinöörityössä käsiteltiin yhtiön ja osakkaan välistä vastuunjakoa asunto-osakeyhtiössä. Opinnäytetyön toimeksiantaja oli SKH-isännöinti Oy. Työn tavoitteena oli avata asunto-osakeyhtiölain mukaista vastuunjakoa sekä kertoa, kuinka siitä voidaan poiketa yhtiöjärjestysmääräyksellä tai osapuolien välisellä sopimuksella. Lisäksi työssä käsiteltiin yleisiä vahinkotapauksia ja ongelmia, joita tapahtuu osakehuoneistoissa.

Työssä käsiteltävät tapaukset kerättiin kyselemällä SKH-isännöinti Oy:n teknisiltä isännöitsijöiltä. Työn tarkoituksena oli luoda selkeä käsitys teknisen isännöitsijän vahinkotapausten ja ongelmien korjausten organisoinnista. Työssä avataan teknisen isännöitsijän näkökulmasta vahinkojen ja teknisten ongelmien korjausten organisoinnin prosessia ja vastuunjakoa.

Suurimmat ja seurauksiltaan vaikeimmat vahinkotapaukset, kuten vesivahingot ja tulipalot olivat lähemmän tarkastelun kohteena. Tarkoituksena oli kuvata kyseisten vahinkotapausten korjausprosessi. Työssä määritellään asunto-osakeyhtiölain kunnossapitomääräysten mukainen vastuunjako jokaiselle käsitellylle tekniselle ongelmalle ja vahinkotapaukselle.

Työ selventää korjausprosesseja isännöitsijöille, taloyhtiön hallituksille, asukkaille ja osakkaille. Työssä kerrotaan, mitä tehtäviä ja vaiheita korjausprosessi pitää sisällään ja mitä missäkin vaiheessa tehdään. Korjausprosessin ymmärtäminen auttaa taloyhtiön johtoa ja osakkaita korjausten onnistuneeseen läpiviemiseen.

ABSTRACT

Author(s): Tuomas Tikkanen

Title of the Publication: Process of repairing technical problems and accidents in a housing cooperative

Degree Title: Bachelor of Engineering, Construction Engineering

Keywords: Housing cooperative, condominium, accident

This Bachelors thesis studied the responsibility of maintenance and repair between a shareholder and the condominium. The study clarified the law of the housing cooperative and how the responsibilities can be and are divided between the shareholder and the condominium. The most common accidents and technical problems in housing cooperatives are also included in the thesis, as well as, organizing the process of the repair.

Water damages and fires could have serious consequences to a housing cooperative. The study clarified the process of the repair of those accidents. It also defined the responsibilities set by the law of the housing cooperative.

The cases processed in this study were collected from SKH-isännöinti Oy:s technical property managers. The purpose of the study was s to give a clear picture about the organizing process from a technical property manager's point of view.

The study clarified the repair processes for property managers, administrators of housing cooperatives, shareholders and residents. It explained what these processes include, and what is done in each phase. It benefits all involved to get a good end result.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	1
2 KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKO ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ	2
2.1 Taloyhtiön kunnossapitovastuu	3
2.2 Yhtiön perustason määrittely	4
2.3 Käytöstä poistetut rakenteet ja järjestelmät	5
2.4 Osakehuoneisto	6
2.5 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	6
2.6 Vastuunjakotaulukko	7
2.7 Yhtiön ilmoitusvelvollisuus.....	8
2.8 Vahingonkorvausvelvollisuus	8
2.8.1 Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus.....	8
2.8.2 Osakkaan vahingonkorvausvelvollisuus.....	9
2.9 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus	10
2.10 Vahingonkorvausvastuun vanheneminen.....	11
2.11 Haitta-aineiden ja uuden asbestilainsäädännön huomioiminen.....	11
3 VAHINKOJEN KORJAUSPROSESSI	13
3.1 Viestintä ja tiedotus poikkeustilanteissa	14
3.2 Urakoitsijan valinta ja kilpailutus.....	15
3.3 Vahingosta johtuva asumisen keskeytyminen	15
3.4 Yhtiövastike ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus.....	16
3.5 Vakuutukset.....	16
3.5.1 Yhtiön vakuutukset.....	17
3.5.2 Osakkaan ja asukkaan vakuutukset.....	17
3.5.3 Vakuutuksen omavastuu ja ikävähennykset.....	18
4 YLEISIMMÄT ASUINHUONEISTOJEN VAHINKOTAPAUKSET JA TEKNISET ONGELMAT	19
4.1 Vesivahingot.....	19
4.1.1 Prosessi ja tiedottaminen vesivahingossa	20
4.1.2 Vesivahingon tapahtuminen	21
4.1.3 Vesivahingon syyn tutkiminen	22
4.1.4 Raportin läpikäynti.....	22

4.1.5 Purku ja kuivaus	23
4.1.6 Jälleenrakentaminen	23
4.1.7 Loppuselvitys	24
4.1.8 Asunto-osakeyhtiölain mukainen vastuunjako vahinkotapauksissa.....	24
4.2 Tulipalo.....	29
4.2.1 Osakkaan laitteen aiheuttama tulipalo	30
4.2.2 Yhtiön rakenteista tai laitteista johtuva tulipalo.....	31
4.2.3 Osakkaan laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta aiheutunut tulipalo.....	32
4.3 Tietoliikenneongelmat	32
4.4 Ilkivalta ja murtotapaukset	33
4.5 Sisäilman- ja ilmanvaihdon yleisimmät viat ja ongelmat.....	35
4.5.1 Painovoimaisen ilmanvaihdon ongelmat	35
4.5.2 Koneellisen ilmanvaihdon ongelmat.....	37
4.6 Lämmitysjärjestelmän ongelmat	37
4.7 Tuholais- ja haittaeläinongelmat.....	38
4.8 Äänieristyksen puutteet	40
5 YHTEENVETO	42
LÄHTEET	43
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Insinööriyöni aiheena on osakehuoneistojen akuuttien vahinkotapausten ja ongelmien korjausprosessi ja vastuunjako. Työssä perehdytään kunnossapitovastuuseen ja kustannusten jakoon yleisimmissä vahinkotapauksissa ja teknisissä ongelmissa taloyhtiön ja osakkaan välillä.

Sain insinööriyön aiheen SKH-isännöinti Oy:ltä, jossa suoritin opintoihin kuuluvan työharjoittelun. Toimin yrityksessä harjoittelun aikana teknisen isännöitsijän tehtävissä. Yrityksen toiminta on pääsääntöisesti keskittynyt pääkaupunkiseudulle.

Asunto-osakeyhtiössä osakkeet antavat oikeuden osakehuoneiston hallintaan. Yhtiöllä sekä osakkaalla on velvollisuus huolehtia kunnossapitovastuullaan olevien rakenteiden, rakennuksen osien ja laitteiden kunnossapidosta ja korjauksesta. Usein ongelmissa ja vahinkotapauksissa kunnossapitovastuunjako on epäselvä. Tällöin voi syntyä riitoja yhtiön ja osakkaan välillä, kun osapuolet eivät ole tietoisia vastuistaan ja velvollisuuksistaan. Asunto-osakeyhtiölaki määrää vastuunjaon osakkaan ja yhtiön välillä. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesta vastuunjaosta on mahdollista kuitenkin poiketa yhtiöjärjestysmääräyksellä tai osapuolien välisellä sopimuksella.

Osakehuoneiston vahinkotapausten korjauksien organisointi on haastavaa. Siksi onkin tärkeää, että tapauksen hoidosta vastaavalla teknisellä isännöitsijällä on selkeä toimintamalli akuuttien tapausten hoitamiseksi. Ennalta mietitty prosessi, viestintä ja tiedottaminen helpottaa ja nopeuttaa tilanteen normalisoimista sekä takaa jokaisen osapuolen tyytyväisyyden lopputulokseen.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selkeyttää vastuunjakoa ja vahinkojen korjausprosessia osakkaille ja hallitusten jäsenille. Työ antaa myös pohjan tekniselle isännöitsijälle prosessien kehittämiseen.

2 KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKO ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön välillä määritellään yhtiöjärjestyksessä ja asunto-osakeyhtiölaissa. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty toisin, käytetään kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkaan välillä asunto-osakeyhtiölakia. [1.] [2.] [3.]

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. [1.]

Taloyhtiössä voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain mukaisesta vastuunjaosta, jos yhtiöjärjestykseen tehdään kunnossapitovastuumääräys. Yhtiöjärjestysmääräyksen on oltava tarpeeksi selkeä ja yksiselitteinen. Jos yhtiöjärjestysmääräyksessä on epäselvyyksiä, määräytyy kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiölain esittämällä tavalla. Kunnossapitovastuumääräyksellä voidaan esimerkiksi siirtää yhtiön vastuulle kuuluvien rakenteiden, rakennuksen osia ja järjestelmien kunnossapito- ja korjausvastuu osakkaalle. Yhtiöjärjestyksen kunnossapitomääräys määrää ensisijaisesti vastuunjaon. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain mukaisesti märkätilojen vesieriste on yhtiön kunnossapitovastuulla. Yhtiöjärjestykseen kirjatulla, selkeällä kunnossapitomääräyksellä voi yhtiö siirtää märkätilojen vesieristeen kunnossapitovastuun osakkaille. Asetettu kunnossapitomääräys ei kuitenkaan saa rikkoa asunto-osakeyhtiölaissa määrättyä osakkaiden yhdenvertaisuutta. [1.] [2.] [3.]

2.1 Taloyhtiön kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty yhtiön kunnossapitovastuu. [1.]

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. [1.]

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. [1.]

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti. [1.]

Yhtiöllä on vastuu korjata osakehuoneiston sisäosat ennalleen yhtiön perustasoon niin sanotun ennallistamisperiaatteen mukaisesti. Yhtiö ei vastaa korjausten yhteydessä niistä kustannuksista, jotka johtuvat osakkaan tekemistä tasonparannuksista, sisustuksellisista lisäyksistä tai erikoisrakenteista. Yhtiön korjaus- ja ennalleen saattamisvelvollisuuden laajuutta määrittäessä on ratkaisevaa millaiset kustannukset korjaamisesta tai ennalleen saattamisesta aiheutuisi, kun huoneiston tasoa verrataan yhtiön perustasoon. Yhtiön kunnossapitovastuu edellyttää rakenteen, järjestelmän tai laitteen toiminnallista vikaa tai häiriötä. Yhtiö ei ole velvollinen korvaamaan esimerkiksi vesieristettä tai uutta hanaa osakkaan muutostyön yhteydessä, jos entisessä ei ole havaittu yhtiön edustajan toimesta toiminnallista vikaa tai puutetta. [1.] [2.] [3.]

Osakkaan suorittama lisärakentaminen on vastuunjaossa verrattavissa osakehuoneistossa tekemiinsä tasonkorotuksiin. Yhtiö ei vastaa lisärakentamisen aiheuttamista kunnossapito- ja korjauskustannuksista, jos ne poikkeavat yhtiön perustasosta ja yhtiö ei ole hyväksynyt niitä kunnossapitovastuulleen. Yhtiö ei myöskään ole velvollinen saattamaan ennalleen perustasosta poikkeavaa lisärakentamista. Esimerkiksi osakas on muuttanut varastotilansa lämpimäksi tilaksi. Tilan käyttötarkoituksen muutosta ei ole merkitty yhtiöjärjestykseen eikä yhtiö ei ole hyväksynyt sitä kunnossapitovastuulleen. Putken vuotovahingon vuoksi rakenteita joudutaan purkamaan niiden kuivaamiseksi. Yhtiö on velvollinen saattamaan tilan perustason mukaiseksi, mutta osakas vastaa itse kustannuksista, jos hän haluaa saattaa tilan lämmitetyksi. Yhtiö voi myös mahdollisesti periä osakkaalta kustannuksia lisääntyneiden purkukustannuksien osalta. [1.] [2.] [3.]

2.2 Yhtiön perustason määrittely

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty perustaso, johon yhtiö on velvollinen korjaamaan huoneistojen sisäosat, jos nämä vahingoittuvat yhtiönkunnossapitovastuulla olevan vian tai puutteen vuoksi. [1.]

4 luku 2 § Yhtiön kunnossapitovastuu

Vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään. [1.]

Perustason määrittely vaihtelee kiinteistön iän ja suoritettujen korjausten ja muutosten kautta. Yhtiön perustaso määräytyy joko huoneistojen alkuperäisen tason

tai yhtiön myöhemmin peruskorjauksessa tai muutoin toteuttaman tason perusteella. Perustaso määräytyy aina yhtiön toimenpiteiden perusteella, osakkaiden suorittamilla kunnossapito- ja muutostöillä ei ole perustason määrittelyssä merkitystä. Yhtiön vastuun määrittävään perustasaan vaikuttavat myös yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja yhtiön yhteisönä omaksuma kunnossapidon taso. [1.] [2.] [3.]

Yhtiö voi myös päivittää perustasaan. Jos yhtiö on suorittanut muutoksia tai peruskorjauksia, tulee lähtökohdaksi ottaa yhtiön tämän korjauksen yhteydessä noudattama taso. Esimerkiksi jos alkuperäiset muovimattopäällysteiset pesuhuoneet on yhtiön suorittaman linjasaneerauksen yhteydessä uusittu niin, että niissä on uudisrakentamisessa noudatettavan Rakentamismääräyskokoelman osan C2 mukainen vedeneristys ja laatoitus, määrittää tämä ratkaisu myös perustason. Yhtiön tulee noudattaa myös tulevaisuudessa märkätilojen saneerauksissaan jo suoritettujen remonttien mukaista perustason päivitystä. [1.] [2.] [3.] [8.]

2.3 Käytöstä poistetut rakenteet ja järjestelmät

Yhtiö ei välttämättä ole velvollinen pitämään kunnossa alkuperäisiä rakenteita tai järjestelmiä, jos yhtiö on korvannut ne uusilla. Esimerkiksi vahassa kiinteistössä voi olla vanha puulämmitteinen lämmitysjärjestelmä, joka on toiminut rakennuksen alkuperäisenä lämmitysjärjestelmänä. Yhtiö on vaihtanut lämmitysjärjestelmä kaukolämpöön, joka korvaa vanhan järjestelmän. Kyseisen kaltaisessa tilanteessa yhtiöllä ei ole enää kunnossapitovelvollisuutta vanhaan järjestelmään. Yhtiö voi halutessaan jatkaa vanhan järjestelmän kunnossapitoa, tai muussa tapauksessa osakkaat voivat halutessaan jatkaa huoneistossa sijaitsevan järjestelmän käyttöä omalla kustannuksellaan. [1.] [2.] [3.]

2.4 Osakehuoneisto

Osakehuoneisto ei tarkoita aina samaa asiaa kuin asuinhuoneisto. Asunto-osakeyhtiölaissa määritellään tarkemmin osakehuoneisto.

Tässä laissa osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. [1.]

Osakehuoneistoon kuuluu myös sellainen parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta. [1.]

Osakehuoneisto-sanalla voidaan tarkoittaa kaikkia osakashallintaan kuuluvia tiloja, ei pelkästään varsinaisia asuin- ja liikehuoneistoja. Kyseisenlaisia tiloja voivat esimerkiksi olla muut osakkaan hallinto-oikeudenpiiriin kuuluvat tilat kuten autopaidat ja säilytystilat. Osakehuoneistoksi voidaan lain mukaisesti kutsua myös täysin rakentamattomia tiloja, kuten piha-alueita tai autopaikkoja. Osakehuoneisto termin käyttöä on perusteltu sillä, että se on yleisesti käytössä ja se erottaa selkeästi hallintaperusteen esimerkiksi vuokrasuhteesta. [1.] [2.] [3.]

2.5 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaisesti, jos siitä ei ole yhtiöjärjestysmääräyksessä tai erillisessä sopimuksessa poikettu. [1.] [2.] [3.]

Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käytämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. [1.]

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat esimerkiksi huoneiston lattian, seinien ja katon pintamateriaalit, kaapistot, komerot ja muut kalusteet riippumatta siitä, onko ne kiinnitetty rakenteisiin vai ei, sekä muut laitteet ja varusteet. Osakkaan kunnossapitovastuuseen kuuluvat sisäovien korjaukset ja pinnoittamiset, ulko-oven sisäpuolen maalaus, sisälukkojen asentaminen, sisäikkunoiden uusiminen ja korjaus heloineen ja laseineen, ulkoikkunoiden sisäpuolien maalaus sekä näiden heloitus, ikkunoiden tiivistys, huoneistossa olevien kiinteiden laitteiden kuten jää-, pakastin-, keittiö ym. kaappien sekä liesien korjaus sekä pesualtaiden, pesupöytien, kylpyammeiden, porealtaiden, suihkujen, saunan kiukaan korjaus. [1.] [2.] [3.]

Yhtiöjärjestysmääräyksen lisäksi kunnossapitovastuun siirto yhtiön ja osakkaan välillä voidaan tehdä erillisellä sopimuksella. Lähtökohtaisesti suositeltavin tapa siirtää kunnossapitovastuu on määrittää poikkeavat kunnossapitovastuut yhtiöjärjestykseen. Osakkaan ja yhtiön välinen sopimus sitoo vain sopimuksen osapuolia, esimerkiksi huoneiston uusi omistaja ei ole velvollinen seuraamaan sopimusta, jos tämä ei itse niin päättä. [1.] [2.] [3.]

2.6 Vastuunjakotaulukko

Asunto-osakeyhtiölaissa ei sanota suoraa vastuunjakoja yhtiön ja osakkaan välillä. Kiinteistöliiton julkaisemassa Vastuunjakotaulukko teoksessa on esitetty Asunto-osakeyhtiölain mukainen tulkinta kunnossapitovastuunjaosta. Vastuunjaosta voidaan kuitenkin poiketa, jos poikkeamat on kirjattu yhtiöjärjestykseen. Taloyhtiön kunnossapitovastuusta voidaan poiketa myös, jos osakas tai yhtiö on aiheuttanut vahingon tuottamuksellisesti huolimattomuudella taikka laiminlyönnillään. Vastuunjakotaulukko kertoo pääsäännöt, kuinka rakennuksen ja huoneiston eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuu jakautuu osakkaan ja yhtiön kesken. VastuunjakotaulukkoPlus selittää ja täydentää vastuunjakotaulukkoa. Siinä kerrotaan

Asunto-osakeyhtiölain pääsäännön mukaisista tilanteista, sekä erilaisista pääsäännöstä poikkeavista tilanteista. Liitteenä [Liite 1.] on esitetty VastuunjakotaulukkoPlus teoksen mukainen vastuunjako taulukoituna. [1.] [2.] [3.]

2.7 Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölaki oikeuttaa yhtiön suorittamaan osakehuoneistossa kunnossapito- tai korjaustyön, jonka siirtäminen aiheuttaisi yhtiölle tai sen osakkaille haittaa. Yhtiö voi siis lyhyelläkin ilmoituksella mennä huoneistoon, jos on syytä epäillä, että huoneistossa sijaitsee vahinko, jonka korjauksen lykkääminen aiheuttaa lisävahinkoja. Muissa kuin akuuteissa tapauksissa tulee asukasta tiedottaa hyvissä ajoin tulevista kunnossapito- ja korjaustoista. [1.] [2.] [3.]

2.8 Vahingonkorvausvelvollisuus

Vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Vahingonkorvausvelvollisuus ulottuu osakkaaseen sekä yhtiöön. Vahingonkorvausvelvollisuuksia määritettäessä on myös otettava huomioon laki velan vanhentumisesta sekä vahingonkorvauslaki. [1.] [2.] [3.] [5.] [6.]

2.8.1 Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. [1.]

Yhtiö voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi, jos se on toiminut huolimattomasti. Vahinkotapauksessa, jossa yhtiötä epäillään tahallisesta tai huolimattomasta toiminnasta, tulee yhtiön pystyä osoittamaan toimineensa huolellisesti. Esimerkiksi talvella yhtiön tulee huolehtia, että kiinteistön lumen- ja jäänpudotukset hoidetaan siten, että ne eivät aiheuta vaaraa kiinteistön alueella liikkuville. Jos katolta tippuva jää aiheuttaisi yhtiön alueella liikkuvan henkilön loukkaantumisen tai menehtymisen, tulee yhtiön osoittaa menetelleensä huolellisesti. Tämä tapahtuu esimerkiksi siten, että riittävän yksiselitteisellä sopimuksella lumen ja jäänpudotuksien vastuu on siirretty huoltoliikkeelle. Tämä ei kuitenkaan poista kokonaan yhtiön korvausvelvollisuutta aiheutuneista vahingoista. Jos huoltoliike on toiminut huolimattomasti tai laiminlyönyt sopimuksen mukaista velvollisuuttaan huolehtia lumen- ja jäänpudotuksista, voi yhtiö periä huoltoliikkeeltä kustannuksia, joita vahinkotapaus on yhtiölle aiheuttanut. [1.] [2.] [5.]

2.8.2 Osakkaan vahingonkorvausvelvollisuus

*Osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävai-
kuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai
huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle
tai muulle henkilölle. [1.]*

Osakkaan on pidettävä kunnossa kunnossapitovastuullaan olevat huoneistonsa sisäosat. Osakkaan tulee suorittaa kunnossapito- ja muutostyöt hyvien rakennustapojen ja määräysten mukaisesti. Jos osakas aiheuttaa laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakenteiden, rakennuksen osien tai järjestelmien vahingoittumisen, voi osakas joutua vahingonkorvausvastuuseen aiheuttamastaan vahingosta. Esimerkiksi osakas huoneistonsa kevyen väliseinän purkamisen yhteydessä vaurioittaa kantavaa palkkia. Jos osakas ei voi osoittaa menetelleensä huolellisesti, on osakas vahingonkorvausvelvollinen yhtiön rakenteisiin aiheuttamastaan vahingosta. Jos osakas pystyy osoittamaan

toimineensa huolellisesti, esimerkiksi osoittamalla valinneensa pätevän urakoitsijan, voi yhtiö mahdollisesti vahingonkorvausperusteella velkoa yhtiölle aiheutuneita kustannuksia urakoitsijalta. [1.] [2.] [3.] [5.]

2.9 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta. [1.]

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä. [1.]

Osakkaan tulee tarkkailla yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennuksen osien ja järjestelmien kuntoa. Jos osakas havaitsee vian tai puutteen, tulee tästä ilmoittaa viipymättä yhtiölle. Osakkaan pitää käyttää huoneistossa olevia järjestelmiä ja laitteita niiden normaalin käyttötavan ja tarkoituksen mukaisesti. Osakas voi joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos vahinko on pahentunut ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi siitä mikä sen laajuus olisi ollut, jos siitä olisi ilmoitettu viipymättä yhtiölle. Yhtiön suorittamien korjausten kustannuksista voi osakkaan maksettavaksi koitua se määrä, jonka ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti on aiheuttanut. Vahingonkorvausvastuusta vapautuakseen, osakkaan on osoitettava toimineensa kaikin puolin huolellisesti. [1.] [2.] [3.] [5.]

Esimerkiksi huoneiston wc:n vuotava käyttövesiputki on aiheuttanut vesivahingon. Vuotava vesi on kertynyt wc:n lattialle, josta se on vuotanut rakenteisiin aiheuttaen eristeiden ja rakenteiden kastumisen. Vuoto on ollut näkyvällä paikalla, jonka osakkaan olisi tullut havaita ja vuoto on selvästi jatkunut pidemmän aikaa. Osakas on selvästi havainnut vuodon, mutta ei ole ilmoittanut tästä yhtiölle. Osakkaan voidaan siis katsoa laiminlyöneen ilmoitusvelvollisuutensa viasta taloyhtiön järjestelmässä. Perusjärjestelmän korjaus on yhtiön vastuulla, mutta korjaus joudutaan suorittamaan normaalia laajempaan. Osakas voi siis olla korvausvelvollinen siltä

osin, kuin korjauskustannukset ovat nousseet ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi. Osakkaalla ei kuitenkaan ole huoneistonsa säännöllistä tarkastusvelvollisuutta. Esimerkiksi huoneiston ollessa vuokrattu, ei osakkaan tarvitse suorittaa säännöllisiä tarkastuskäyntejä. [1.] [2.] [3.]

2.10 Vahingonkorvausvastuun vanheneminen

Vahingonkärsijän tulee nostaa vahingonkorvauskanne kolmen vuoden kuluessa siitä, kun hänen olisi pitänyt saada tietää olemassa olevasta vahingosta ja sen vahingosta vastaavasta. Yhtiön ja osakkaan vastuu kunnossapidosta tai sen laiminlyönnistä tai muutostyöstä vanhenee viimeistään kymmenen vuoden kuluttua hyvän rakennustavan vastaisesta kunnossapito- tai muutostyöstä tai kunnossapidon tai ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä. [1.] [5.] [6.]

Esimerkiksi yhtiö on huomannut osakkaan muutostyön vaurioittaneen yhtiön omistaman huoneiston kattoa. Yhtiö ei ole nostanut vahingonkorvauskannetta kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vaurio on huomattu ja todettu. Osakkaan vahingonkorvausvastuu on vanhentunut, eikä tämä ole enää vastuussa aiheuttamastaan vahingosta. [1.] [5.] [6.]

2.11 Haitta-aineiden ja uuden asbestilainsäädännön huomioiminen

Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä.
[7.]

1.1.2016 voimaan tullut uusi asbestilainsäädäntö asettaa uusia vaatimuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Ennen vuotta 1994 rakennetuissa rakennuksissa on selvitettävä, sisältävätkö purettavat tai korjattavat materiaalit asbestia. Vanhan asbestilainsäädännön mukaisesti voitiin purkutyö suorittaa asbestipurkutyönä,

mutta nykyään kyseinen käytäntö ei ole enää lainmukainen. Taloyhtiön toimiessa tilaajana esimerkiksi vahinkotapausten korjauksissa tulee sen huolehtia rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista. Lähtökohtaisesti asbestipitoisuus voidaan määrittää tiedon perusteella, milloin asbestia on käytetty rakennusmateriaaleissa. Jos ei ole tarkkaa tietoa käytetyistä rakennusmateriaaleista ja niiden mahdollisesta asbestipitoisuudesta, on materiaalien asbestipitoisuus määritettävä laboratorioanalyysin perusteella. Jos selvityksen ja laboratorioanalyysin perusteella ei voida täysin varmistua siitä, onko korjattavissa tai purettavissa materiaaleissa käytetty asbestia, tulee työ suorittaa asbestipurkutyötä koskevien määräysten mukaisesti. [7.] [8.]

Asbestikartoituksen tekijältä edellytetään riittävää perehtyneisyyttä asbestiin, sen esiintymiseen ja rakenteiden purkamiseen sekä suunnitellun kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämää ammatillista osaamista. [7.]

Tilaajan velvollisuus on myös varmistaa, että asbestikartoituksen suorittajalla on tarvittavat pätevyudet sen suorittamiseksi. Lainsäädäntö ei anna suoraa ammatillista pätevyysvaatimusta kartoituksen suorittajalle. Asbestikartoituksen suorittajalla tulee ole riittävä ammatillinen pätevyys sekä kokemus kartoituksen suorittamiseksi. Jos rakenteissa havaitaan asbestia, on sen määrä, laatu, pölyävyys ja sijainti selvitettävä mahdollisimman tarkasti. Asbestin sijainti täytyy olla selkeästi ja yksiselitteisesti ilmoitettu piirustuksissa sekä työselityksissä. Tilaajan velvollisuutena on varmistaa, että asbestipurkutyön suorittaa vain pätevä asbestipurkutyöntekijä. Aluehallintovirasto pitää asbestipurkutyörekisteriä pätevistä asbestipurkutyöntekijöistä. Osakkaan ollessa kunnossapito- tai muutostyön tilaajana vastaa hän rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista uuden asbestilainsäädännön mukaisesti. [7.] [8.]

3 VAHINKOJEN KORJAUSPROSESSI

Osakehuoneistossa sattuneiden vahinkojen korjauksien onnistumisen edellytyksenä on järjestelmällisesti etenevä korjausprosessi. Korjausprosessi voidaan jakaa erilaisiin vaiheisiin, jotka seuraavat ajallisesti toisiaan (kuva 1). Ennalta mietityn prosessin tarkoituksena on helpottaa ja parantaa korjausprosessin hallintaa. Yhtiön puolesta korjauksia organisoii yleensä tekninen isännöitsijä, joka huolellisella toiminnallaan varmistaa, että jokainen työvaihe tulee suoritetuksi oikein ajoitettuna. Teknisen isännöitsijän tehokas toiminta antaa edellytykset korjausprosessin menestyksekkäälle läpiviennille.



Kuva 1. Vahinkotapahtuman prosessi

3.1 Viestintä ja tiedotus poikkeustilanteissa

Viestintä ja tiedottaminen vahinko-, tapaturma-, sekä ongelmatilanteissa on haastavaa. Äkillisissä vahinkotapauksissa, kuten vesivahinko, tulipalo tai muu poikkeuksellinen vaaratilanne, viestintä on yleisesti kriisiviestintää. Aukkaita täytyy tiedottaa tehokkaasti ja oikea-aikaisesti. Epätietoisuus asukkaiden keskuudessa lisää vääriä huhuja ja uskomuksia. [9.] [10.]

Ennakoiminen ja valmistautuminen helpottaa ja selventää viestintää äkillisissä tilanteissa. Viestintävastuussa olevien tulisi varautua mahdollisiin poikkeustilanteisiin huolellisesti. Yleisesti taloyhtiössä esiintyvien kriisien tunnistamisesta ja viestinnän käynnistämisestä vastaavat hallitus ja isännöitsijä. Yleensä kun tarve kriisiviestinnälle ilmenee, ei sen suunnitteluun ole käytettävissä paljoa aikaa. Yhtiötä koskettavista äkillisistä poikkeustilanteista on viipymättä tiedotettava asukkaille ja osakkaille. Tärkeää on, että asukkaat tietävät kuka hoitaa tilannetta, kuinka se hoidetaan ja miten kyseinen vaikuttaa tilojen käyttöön. Viestintävastuut kriisitilanteissa tulisi määrittää ennen kriisien syntymistä. Esimerkiksi jos vesivahinko aiheuttaa pitkän vesikatkon, on tästä tiedotettava asukkaita viipymättä. Aukkaita on myös hyvä tiedottaa, kun poikkeustilanne on päättynyt. [9.] [10.]

Yleisesti viestintävastuu kriisiviestinnästä on isännöitsijällä. Sähköiset viestintävälineet mahdollistavat nopean ja tehokkaan tiedottamisen hallitukselle, huoltoyhtiölle, urakoitsijalle, osakkaille ja asukkaille. Sähköisien viestintäpalveluiden käyttäminen on edullista ja nopeaa, mutta sähköisen viestinnän edellytyksenä on, että isännöitsijällä ja hallituksella on käytössä asukkaiden ja osakkaiden sähköposti-osoitteet. [9.] [10.]

3.2 Urakoitsijan valinta ja kilpailutus

Vahinkotapauksissa urakoitsijan valintaan vaikuttaa suuresti, kuinka akuutti kyseisen vaurion korjaus on. Urakoitsijan on pystyttävä usein aloittamaan työt varsin nopealla aikataululla. Myös vahingon tyyppi vaikuttaa urakoitsijoiden valintaan.

Tekninen isännöitsijä organisoii vahingonkorjaustoimet ja valitsee käytettävät urakoitsijat, jos hallituksella tai vakuutusyhtiöllä ei ole vaatimuksia tai toiveita käytettävän urakoitsijan suhteen. Käytettävien urakoitsijoiden hyväksyttäminen hallituksella on tapauskohtaista, riippuen hallituksen halukkuudesta osallistua päätöksentekoon vahinkotapauksissa. Urakoitsijan valintaan vaikuttaa vakuutustapahtumissa usein myös vakuutusyhtiö. Esimerkiksi vahingonsyyn selvittämiseen käytettävien vahinkokartoitusten korvattavuuskäytäntö vaihtelee vakuutusyhtiöittäin. Osa vakuutusyhtiöistä vaatii tarvittavien selvitysten tilaamista yhteistyökumppaneiltaan. Vahinkotapauksissa urakoitsijoiksi valikoituvat yleensä jo ennestään tutut toimijat. Vahinkotapausten organisointi helpottuu, kun urakoitsija ja yhtiön edustaja tuntevat toistensa toimitavat. Vahinkotapausten viestintä on haastavaa ja valitun urakoitsijan tulee hoitaa hänelle asetettu vastuu viestinnästä ensiluokkaisesti. Urakoitsijan toteuttama viestintä vaikuttaa suuresti urakoitsijan valintaan.

3.3 Vahingosta johtuva asumisen keskeytyminen

Huoneiston kärsiessä vahinkoja, jotka estävät huoneiston normaalin käytön, voi osakkaalla olla tarve sijaisasunnolle. Taloyhtiö ei ole velvollinen kustantamaan osakkaalle sijaisasuntoa. Osakas voi hakea korvausta sijaisasumisen kustannuksiin kotivakuutuksestaan. Jos yhtiö laiminlyö tai aiheetta viivyttää kunnossapitovastuullaan olevien korjauksien suorittamista, voi asukas olla oikeutettu hakemaan sijaisasumisen korvauksia yhtiöltä siinä määrin, kuin sijaisasumisen kustannukset lisääntyvät yhtiön tahallisen viivyttelyn vuoksi. [1.] [2.] 3.]

3.4 Yhtiövastike ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus

Osakas on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta. Yhtiövastike määräytyy yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti. Yhtiövastikkeella katetaan yhtiön menoja, joita ovat esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten käyttö ja kunnossapito. Jos osakehuoneistoa ei voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti, osakkeenomistajalta perittävästä yhtiövastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi. [1.]

Huoneiston käytön estyminen eli huoneiston asuinkelvottomuus tulee arvioida pätevän asiantuntijan toimesta. Pätevä asiantuntija on viime kädessä terveystoimialainen, mutta myös muun asiantuntijan arvio on usein riittävä. Osakkeenomistajan oma subjektiivinen käsitys asunnon kunnosta ei voi olla peruste vaatia alennusta yhtiövastikkeesta. Yhtiövastiketta voidaan alentaa määrällä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi henkilölukuun tai mitattuun kulutukseen perustuva vesimaksu. Muiden kulujen osalta on vaikea löytää perusteita vastikkeen alentamiselle. Osakehuoneiston käyttö ei vaikuta yhtiön hallintokulujen, kunnossapitokustannusten, kiinteistöveron, lämmityskulujen, vakuutusmaksujen tai siivouskulujen määrään. Osakas voi kuitenkin olla oikeutettu saamaan yhtiöltä korvauksia vahingonkorvausperusteella, jos yhtiö laiminlyö tai viivyttää kunnossapitovastuunsa piiriin kuuluvan korjauksen suorittamisessa. Tämän viivytyksen osalta osakkaan on mahdollista saada korvauksia sijaisasumisen kustannuksista, jos ne lisääntyvät yhtiön viivyttelyn johdosta. [1.] [2.] [3.]

3.5 Vakuutukset

Kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkaan välillä ei vaikuta se, minälaisia vakuutuksia yhtiöllä tai osakkaalla on. Vahinkotilanteissa kannattaa selvittää, korvaako yhtiön kiinteistövakuutus tai osakkaan kotivakuutus vahingon ja käyttää vakuutusta. [3.] [10.] [11.] [12.]

3.5.1 Yhtiön vakuutukset

Kiinteistövakuutukseen sisältyy tyypillisesti omaisuusvakuutus sekä kiinteistön-omistajan vastuuvakuutus, hallinnon vastuuvakuutus ja oikeusturvavakuutus. Kiinteistövakuutuksen korvauspiiri on eräiltä osin laajempi kuin asunto-osakeyhtiön korjausvastuun piiri. Kiinteistövakuutuksen omaisuusosa korvaa vakuutetulle kohteelle sattuneet äkilliset ja ennalta-arvaamattomat vahingot. Korvattavia omaisuusvahinkoja ovat muun muassa palo-, putkivuoto-, käyttölaitevuoto-, konerikko-, viemäritukos- ja luonnonilmiövahingot sekä murron ja ilkivallan aiheuttamat rikosvahingot. Kiinteistönomistajan vastuuvakuutus korvaa henkilö- ja esinevahinkoja, joista taloyhtiö on voimassa olevan lain mukaan korvausvelvollinen. Tällaisia vahinkoja ovat esimerkiksi liukastumiset taloyhtiön tontilla, ja katolta putoavan lumen ja jään aiheuttamat vahingot. Hallinnon vastuuvakuutuksesta korvataan hallituksen jäsenten yhtiökokouksen puheenjohtajan aiheuttama taloudellinen vahinko yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle, jos vakuutetut ovat voimassa olevan lain mukaan vahingonkorvausvastuussa. Ammatti-isännöitsijä ei kuulu kiinteistövakuutuksen hallinnon vastuuvakuutuksen piiriin, joten isännöintiyrityksellä on oltava oma vastuuvakuutus. Oikeusturvavakuutus korvaa lakimiesavun yhtiön riita- ja rikosasioissa. [3.] [10.] [11.] [12.]

3.5.2 Osakkaan ja asukkaan vakuutukset

Kiinteistövakuutuksen omaisuusosa ei korvaa asukkaiden omalle omaisuudelle sattuneita vahinkoja, vaikka vahingot johtuisivat kiinteistössä sattuneesta omaisuusvahingosta, vaan nämä korvataan asukkaiden omista kotivakuutuksista. Kotivakuutuksesta voidaan korvata asukkaan irtaimistovahinkojen lisäksi mahdolliset muutto- ja sijaisasumiskustannukset. Kotivakuutukseen tulee aina liittää vastuuvakuutus, josta korvataan asukkaan itsensä jollekin toiselle aiheuttamat vahingot. Korvauksen edellytyksenä on vakuutuksen ottajan korvausvastuu, joka syntyy huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Kotivakuutuksesta voidaan korvata myös

yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia osia. Osakkaan tulisi ottaa korjaus- ja muutostöitensä varten sellainen vakuutus, joka kattaa vähintään mahdolliset työnaikaiset vauriot. Lisäksi osakkaan tulisi tarkastaa, että työn suorittajalla on riittävä vakuutus. [3.] [10.] [11.] [12.]

3.5.3 Vakuutuksen omavastuu ja ikävähennykset

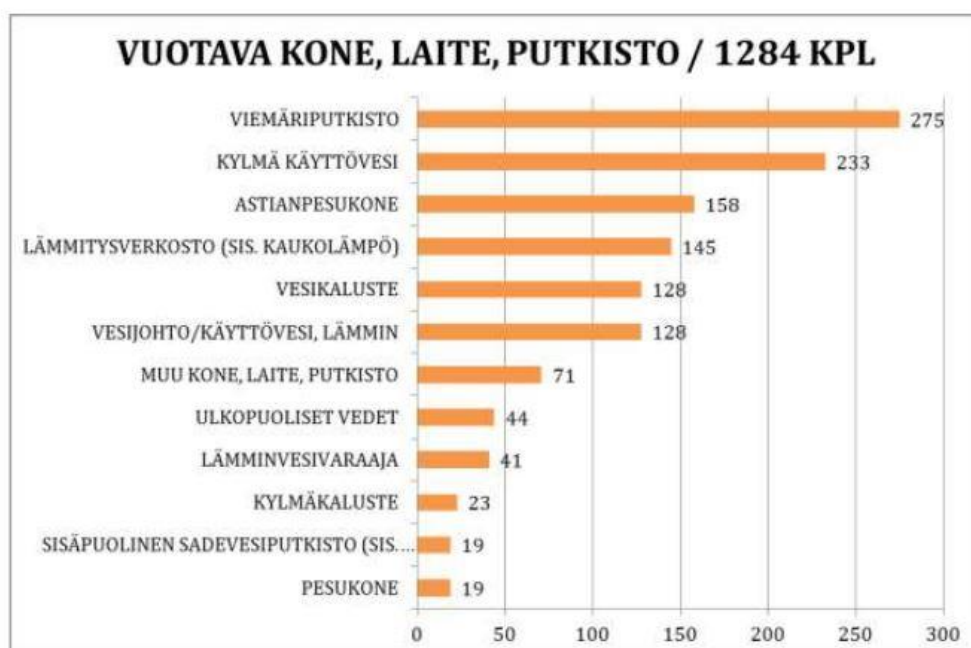
Vakuutuksen korvatesa vahingon jää osakkaan tai taloyhtiön maksettavaksi kuitenkin omavastuu. Omavastuu ei kuitenkaan aina jää kokonaisuudessaan taloyhtiön maksettavaksi. Silloin kun kiinteistövakuutus korvaa asunto-osakeyhtiölain kunnossapitovastuusäännösten perusteella osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen osia, tulee osakkaan maksaa vastaava osa omavastuuosuudesta. Omavastuuosuus tulee jakaa osakkaan ja yhtiön välillä samassa suhteessa, kuin missä kiinteistövakuutus on korvannut osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen osia. [1.] [3.] [11.] [12.] [13.]

Ikävähennys mahdollisesti alentaa korvattavaa summaa. Äkillisissä vuotovahingoissa vuodon aiheuttaneen johdon, putken tai laitteen ikä vähentää korjauksesta maksettavan korvauksen määrää. Esimerkiksi astianpesukoneen aiheuttaman vuodon seurauksena yhtiön kiinteistövakuutus korvaa osakkaan kunnossapitovastuulla olevia pintamateriaaleja. Osakkaan vastuulla olevien pintamateriaalien korjausten osuus koko vahingon kustannuksista on kymmenesosa. Yhtiö voi tällöin periä osakkaalta kymmenesosan yhtiölle jääneestä omavastuusta ja yhtiölle maksetusta vakuutuskorvauksesta tehdystä ikävähennyksestä. [3.] [11.] [12.] [13.]

4 YLEISIMMÄT ASUINHUONEISTOJEN VAHINKOTAPAUKSET JA TEKNISET ONGELMAT

4.1 Vesivahingot

Vesivahingoilta on taloyhtiöissä vaikea välttyä. Useimmissa kiinteistöissä sattuu-kin erilaajuisia vahinkoja kiinteistön ikään katsomatta. Vahingot voivat olla pieniä, esimerkiksi viallinen patteriventtiili aiheuttaa vaurion pintamateriaalissa. Joskus vahingot ovat useisiin huoneistoihin vaikuttavia vahinkoja, joiden korjauskustannukset nousevat useisiin kymmeniin tuhansiin euroihin. Rakennuskannan vanhen- tuessa myös vesivahinkojen määrä on lisääntynyt kappalemääräisesti koko 2000- luvun ajan. Kuvassa 2 on esitetty yleisimmät vesivahingot, jotka aiheutuvat joko taloyhtiön tai osakkaan kunnossapitovastuulla olevan laitteen, rakenteen vian tai muun vahingon vuoksi. Kuvan vuotovahinkoselvityksen tarkastelujaksona oli 1.5.2012 – 30.4.2015, jonka aikana tarkasteltiin 1287 vuototapausta Etelä-Suo- men ja Etelä-Pohjanmaan alueilla. [14.]

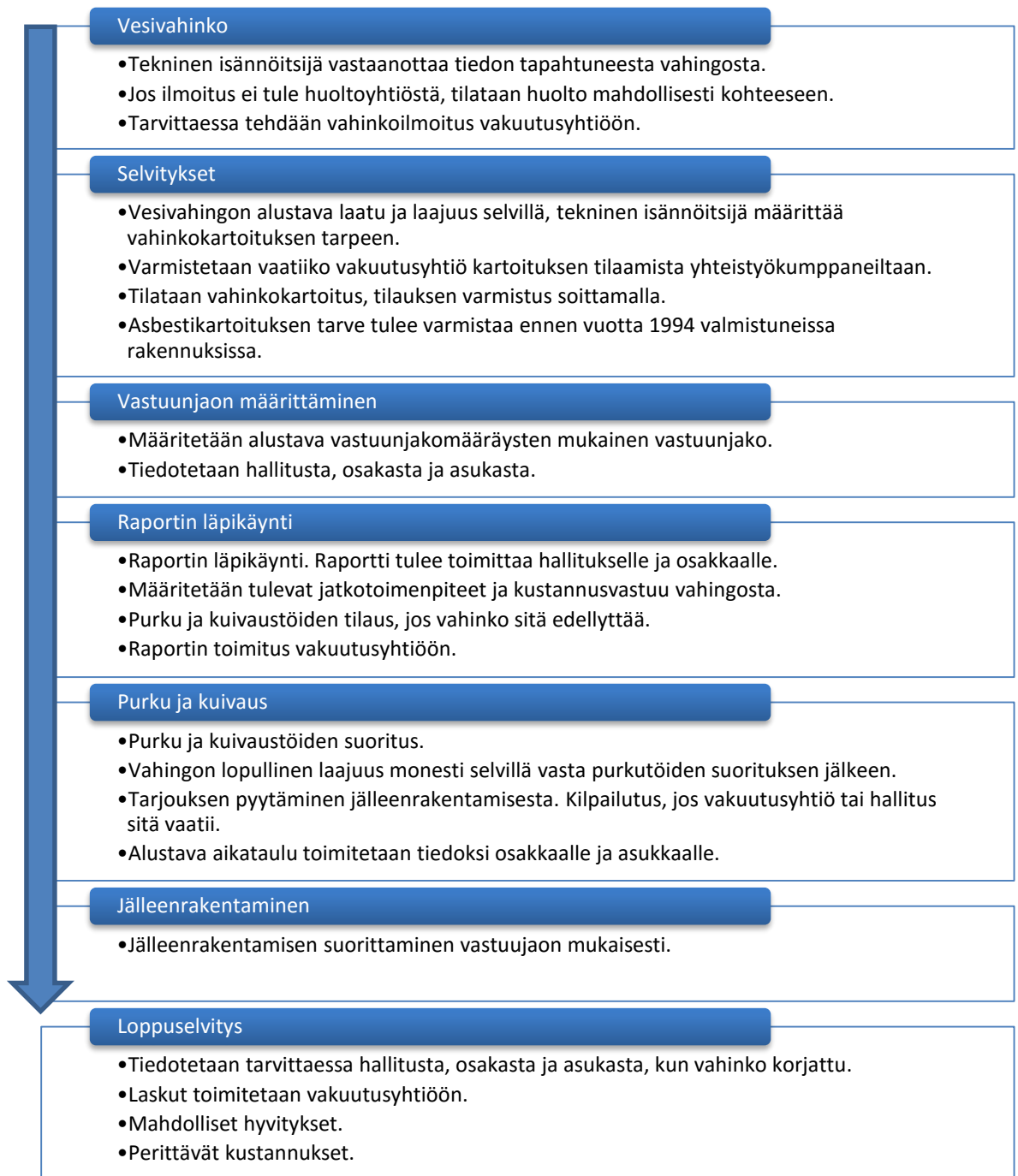


Kuva 2. Kiinteistöjen vuotovahinkojen yleisimmät aiheuttajat [14.]

Kiinteistöissä sattuneista vesivahingoista suurin osa tapahtuu viemäriputkiston ja kylmän käyttövesiputkiston vikojen seurauksena. Astianpesukone on laitteista yleisin vahingon aiheuttaja. [14.]

4.1.1 Prosessi ja tiedottaminen vesivahingossa

Alla on kuvattu vesivahinkoprosessin eteneminen ja sen yhteydessä suositeltava tiedottaminen taloyhtiössä (kuva 3). Vahingon kaikki osapuolet tulee huomioida tiedottamisessa. Vahinkotapauksissa osapuolet ovat yleensä taloyhtiö eli hallitus ja isännöintitoimisto, osakkaat, asukkaat, sekä muiden tilojen käyttäjät, jotka ovat kokeneet vahinkoa tai haittaa. Osa vahingon korjausten aikaisesta viestintävastuusta vahinkoa kärsineiden tilojen asukkaille voidaan sovittaessa siirtää urakoitsijoille, jotka suorittavat purku-, kuivaus- ja jälleenrakennustyöt. Viestintävastuun delegoiminen urakoitsijoille nopeuttaa ja helpottaa ajantasaisen tiedon toimittamista osakkaille. Tarvittavan tiedottamisen määrä ja laatu riippuvat vahinkotapauksen laajuudesta ja kuinka suuret sen vaikutukset ovat taloyhtiölle. Osa hallituksista haluaa saada vain tiedon, että asia on hoidossa ja etenee taloyhtiön edun mukaisesti. Osa taas haluaa yksityiskohtaisempaa tietoa ja päivitykset vaihe vaiheelta aina loppuselvitykseen saakka. Tiedotteessa tulee olla mainittuna riittävällä selkeydellä tapahtunut vahinko, vahingon laajuus sekä vastuunjako vahingon kustannuksista. Selkeä viestintä ja tiedottaminen vähentävät vahingosta kärsineiden osakkaiden epätietoisuutta vahingonkorjausprosessin vaiheista. [9.] [10.]



Kuva 3. Prosessin vaiheet

4.1.2 Vesivahingon tapahtuminen

Vesivahinko alkaa vahinkotapahtumasta. Ilmoitus aiheutuneesta vahingosta saapuu isännöintitoimistoon yleensä huoltoyhtiöltä tai vahinkohuoneiston asukkaalta.

Vesivahingon organisoinnin alkuvaiheessa voidaan tarvittaessa lähettää huoltomies kohteeseen selvittämään, onko havaittavissa huolimattomuutta taikka laiminlyöntiä osakkaan tai asukkaan toiminnassa. Suurin osa vuotovahingoista tapahtuu virka-ajan ulkopuolella. Huoltoyhtiö tilaa tällöin akuutit alkutoimet hätätyönä lisävahinkojen ehkäisemiseksi.

4.1.3 Vesivahingon syyn tutkiminen

Tekninen isännöitsijä arvioi kosteuskartoituksen tarpeen ja tarvittaessa tilaa kartoituksen. Selvityskulujen korvattavuus riippuu vakuutusyhtiöstä. Osa vakuutusyhtiöistä vaatii, että vahinkokartoitus tilataan heidän yhteistyökumppaneiltaan. Jos vakuutusyhtiön ehtoja ei noudateta, eivät vahinkokartoitukset ole välttämättä korvattavissa täysimääräisinä. Kartoituksen tilaus kannattaa aina varmistaa akuuteissa tapauksissa soittamalla vahinkokartoituksia suorittavaan yritykseen. Näin varmistetaan, että kartoittaja ehtii paikalle kohtuullisessa ajassa. Vahinkokartoitus pyritään saamaan kohteeseen mahdollisimman pian, muutaman päivän sisällä vahingon tapahtumisesta. Vahinkokartoittaja sopii käynnin huoneiston osakkaan tai asukkaan kanssa.

4.1.4 Raportin läpikäynti

Vahinkokartoittaja laatii kartoituksesta aina raportin, joka toimitetaan yleensä sähköisenä versiona isännöintitoimistolle. Tekninen isännöitsijä käy raportin läpi. Raportissa ilmoitetaan vaurion laajuus, sekä tarvittavat toimenpiteet vaurion korjaamiseksi. Raportti tulee aina toimittaa tiedoksi vahinkoa kärsineiden huoneistojen osakkaille ja hallitukselle, sekä samalla heitä tulee tiedottaa tulevista jatkotoimenpiteistä. Tiedotteessa tulee ilmoittaa myös alustava vastuunjako korjauksista ja kustannuksista.

4.1.5 Purku ja kuivaus

Purku- ja kuivaustyöt tilataan mahdollisimman nopeasti. Yleensä kyseiset työt tilataan vahinkokartoituksen suorittaneelta yritykseltä, jolloin korjauksen eri vaiheiden välille ei synny turhaa viivettä. Useissa tapauksissa vahinkojen laajuus paljastuu vasta, kun purkutöitä on suoritettu, joten mahdollisten vahinkojen lopullinen laajuus voi selvitä vasta purkutöiden edetessä. Kun vaurioituneet rakenteet on purettu, aloitetaan kostuneiden rakenteiden kuivaus. Tarkkaa aikaa kuivauksen kestolle ei voida antaa. Kuivauksen kesto vaihtelee tapauskohtaisesti riippuen vuotaneen veden määrästä, rakenteista ja käytetyistä materiaaleista. Kuivauksen päätyttyä varmistetaan loppumittauksella rakenteen kuivuus. Raportti loppumittauksen tuloksista toimitetaan tekniselle isännöitsijälle.

4.1.6 Jälleenrakentaminen

Kun vaurioituneet rakenteet on todettu kuiviksi, voidaan aloittaa jälleenrakentaminen. Tekninen isännöitsijä määrittää asunto-osakeyhtiölain mukaisen vastuunjaon korjausten kustannuksista. Jälleenrakentamisesta pyydetään tarjous yleensä purku ja kuivaustyötä suorittavalta urakoitsijalta. Tarvittaessa jälleenrakennustyöt kilpailutetaan niiltä osin kuin se on mahdollista. Tarjousten pyytäminen ja kilpailutus kannattaa suorittaa, jos vain mahdollista, kuivausten ollessa vielä käynnissä. Näin voidaan minimoida korjauksen organisointiin käytettävä aika, eikä töihin tule turhia katkoja, jotka pidentävät korjausprosessin kestoja. Vakuutustapahtumassa vakuutusyhtiö voi vaatia jälleenrakentamisen kilpailuttamista. Jos kustannuksia joudutaan perimään tapauksissa, joissa vahinko on aiheutunut laiminlyönnin tai huolimattomuuden seurauksena, voi yhtiö kilpailutuksella osoittaa tilatun työn olleen kustannustehokasta. Jos vuotanut vesi vahingoittaa muita huoneistoja, vastaa yhtiö muiden huoneistojen vahinkojen kuivauksesta ja rakenteiden sekä pintamateriaalien saattamisesta yhtiön perustasoa vastaavaksi. [1.] [2.] [3.]

4.1.7 Loppuselvitys

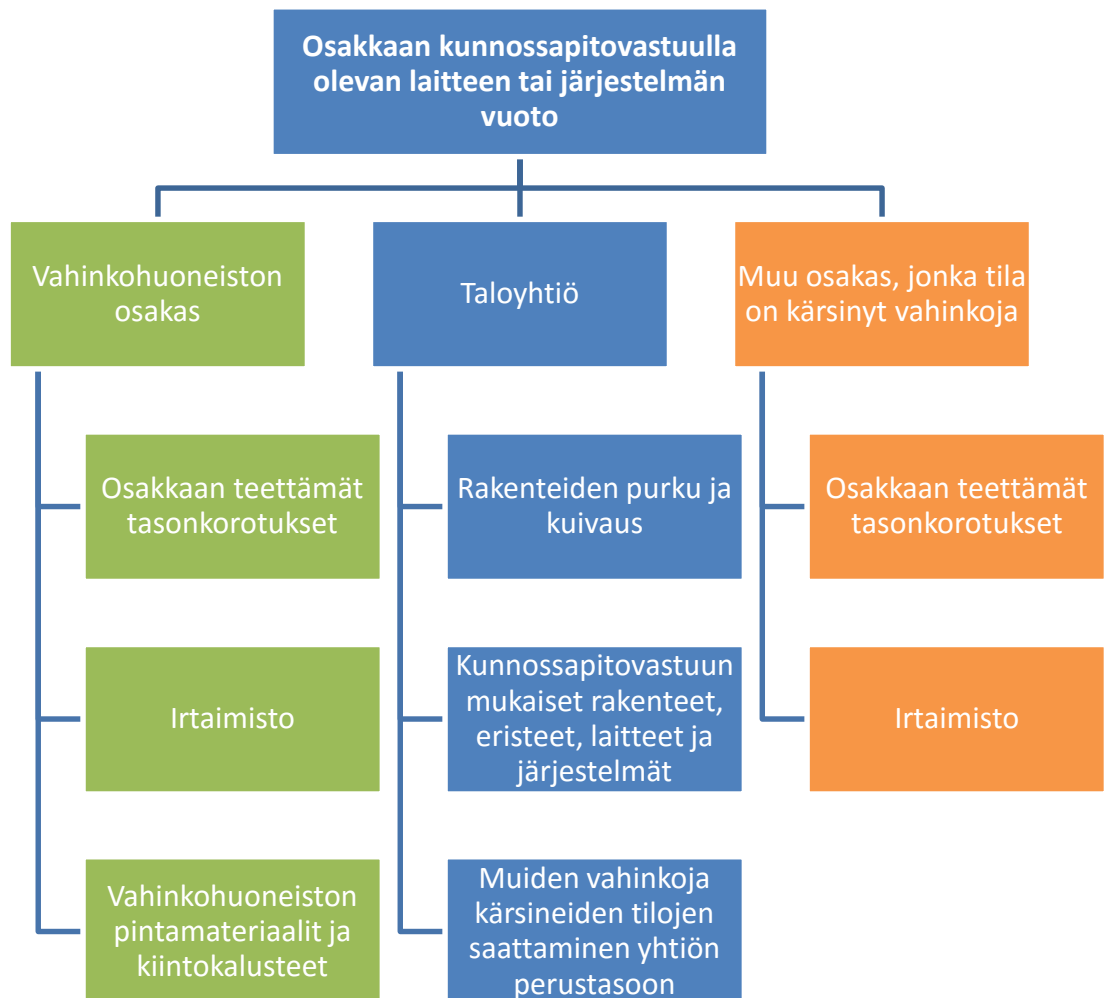
Kun kaikki työt vahingon korjaamiseksi on suoritettu, suoritetaan loppuselvitys. Vakuutustapahtumassa suoritetaan korvauspäätösten käsittely ja toimitetaan tapaukseen liittyvät laskut vakuutusyhtiöön. Jos huoneiston korjausten yhteydessä on käytetty sähköä rakenteiden kuivaukseen, suoritetaan kulutetusta sähköstä hyvitys sähköliittymän omistajalle. Käytetyn sähkön määrä lasketaan vuorokausikulutuksella. Yksikkösummana hyvityksen suorittamiselle käytetään vakuutusyhtiöiden ilmoittamaa yksikköhintaa. Hyvitykset suoritetaan urakoitsijan ilmoittaman sähkömäärän suuruisena, ja summa ilmoitetaan usein laskun yhteydessä. Sähköliittymän haltijan tulee toimittaa tilinumero hyvityksen suorittamiseksi. Jos taloyhtiö on jälleenrakentamisen yhteydessä uusinut osakkaan kunnossapitovastuulla olevia huoneiston sisäosia vakuutustapahtumassa, voidaan osa kustannuksista periä osakkaalta. Yhtiön on mahdollista periä kustannukset vahingon aiheuttajalta, jos vahinko on aiheutunut todistettavasti huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. [1.] [2.] [3.] [5.]

4.1.8 Asunto-osakeyhtiölain mukainen vastuunjako vahinkotapauksissa

Osakkaan vastuulla oleva taloyhtiön järjestelmään kytketty laite aiheuttaa vesivahingon

Yleisin osakkaan vastuulla oleva taloyhtiön järjestelmään liitetty käyttölaite, joka aiheuttaa vesivahingon, on astianpesukone. Kun vika ei ole aiheutunut taloyhtiön järjestelmän viasta tai puutteesta, on käyttölaite liitännöineen osakkaan kunnossapitovastuulla. Vahinkohuoneiston osakas vastaa huoneistonsa sisäosille aiheutuneesta vauriosta (kuva 4). Yhtiön vastuulla on kuitenkin kunnossapitovastuullaan olevien rakenteiden kuivaus ja ennalleen saattaminen. Jos vahinko vaurioittaa muita huoneistoja, tulee yhtiön kuivata ja vastata näiden huoneistojen ennalleen saattamisesta yhtiön perustason mukaiseksi. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa mahdollisten tasonkorotusten ennalleen saattamisen kustannuksista. [1.] [2.] [3.]

Esimerkkinä astianpesukoneen aiheuttama vesivahinko. Astianpesukoneen poistoletku on rikkoontunut ja aiheuttanut vesivahingon. Vesi on vahingoittanut vahinkohuoneistossa keittiönkaapistoja ja lattiapintoja sekä valunut lattiarakenteisiin ja sitä kautta myös alakerran huoneiston katon läpi vahingoittaen katon maalipintaa. Astianpesukoneen poistoletkun rikkoutumisen aiheuttama vahinko ei ole aiheutunut yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen osan viasta vaan osakkeenomistajan laitteen liitännän pettämisestä. Yhtiön vastuulle kuuluvassa perusjärjestelmässä tai rakenteissa ei ole havaittu vikaa tai puutetta. Yhtiö ei vastaa huoneiston sisäosille aiheutuneiden vaurioiden korjauksesta tai niiden kustannuksista. Yhtiön vastuulla kuitenkin on rakenteiden kuivaaminen ja mahdollinen kor-



Kuva 4. Vastuunjako: Osakkaan kunnossapitovastuulla olevan laitteen tai järjestelmän vuoto

jaaminen. Sisäosien ennalleen saattamisen kustannukset kuuluvat vahinkohuoneiston osakkaalle. Yhtiö vastaa muiden huoneistojen vaurioiden korjaamisesta ja saattamisesta yhtiön perustason mukaisiksi. [1.] [2.] [3.]

Vakuutus

Jos tapauksessa ei voida osoittaa käyttäjän huolimattomuutta tai laiminlyöntiä, korvataan käyttölaitteen vuoto pääsääntöisesti kiinteistövakuutuksesta. Jos voidaan todistettavasti osoittaa, että käyttäjä on toiminut huolimattomasti tai laiminlyönnillään aiheuttanut vahingon, voi yhtiö hakea vahingosta aiheutuneita käyttäjältä. Käyttäjän on haettava korvauksia omasta kotivakuutuksestaan. Tahallisesta tai tuottamuksellisesta vahingonteosta vahingon tekijä on aina korvausvelvollinen. [1.] [11.] [12.] [13.] [5.]

Osakkaan vastuulla oleva laite, jota ei ole kytketty taloyhtiön järjestelmään aiheuttaa vesivahingon

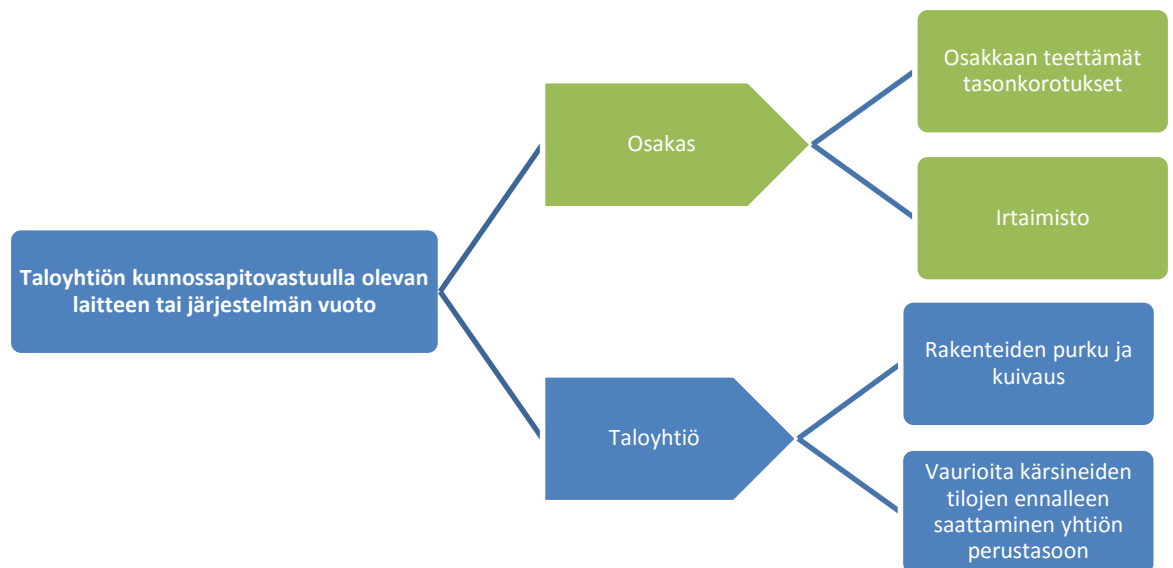
Yleisimpiä vesivahingon aiheuttajia, joita ei ole kytketty taloyhtiön järjestelmään ovat kylmäkalusteiden sulamisvedet, siivouksen yhteydessä kaatuneet vesiasiat, ilmalämpöpumpun kondenssivedet sekä akvaariot. Vauriota ei voida katsoa syntyneen taloyhtiön järjestelmän viasta taikka puutteesta, joten osakas vastaa huoneiston pintaosien ennalleen saattamisen kustannuksista. Taloyhtiö on vastuussa rakenteiden kuivatuksesta sekä niihin mahdollisesti syntyneiden vaurioiden korjaamisesta. Taloyhtiön tulee myös saattaa ennalleen muut huoneistot, jotka ovat kärsineet vahinkoja. Vain harvoissa tapauksissa voidaan todistettavasti osoittaa, että osakas on toiminut huolimattomasti tai laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuuttaan. [1.] [2.] [3.] [7.]

Vakuutus

Korvattavuus riippuu vakuutuksen laajuudesta. Yleisesti kiinteistövakuutus ei korvaa yhtiön järjestelmään kytkemättömän laitteen aiheuttamaa vahinkoa. Osakas voi hakea korvauksia omasta kotivakuutuksestaan. [3.] [11.] [12.] [13.]

Taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevan laitteen tai järjestelmän vuoto

Jos vesivahinko katsotaan aiheutuneen taloyhtiön vastuulla olevan laitteen tai järjestelmän vuoksi, tulee taloyhtiön vastata kuivauksesta sekä rakenteiden ja pintaosien ennallistamisesta yhtiön perustasoa vastaavaksi (kuva 5). Asukas on velvollinen ilmoittamaan havaitsemastaan viasta taikka puutteesta taloyhtiölle. Jos asukas laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa ja laiminlyönnin vuoksi voidaan katsoa vahingon pahentuneen, on asukas vahingonkorvausvastuussa laiminlyönnillään tai huolimattomuudella aiheutuneesta vahingosta. [1.] [2.] [3.] [5.]



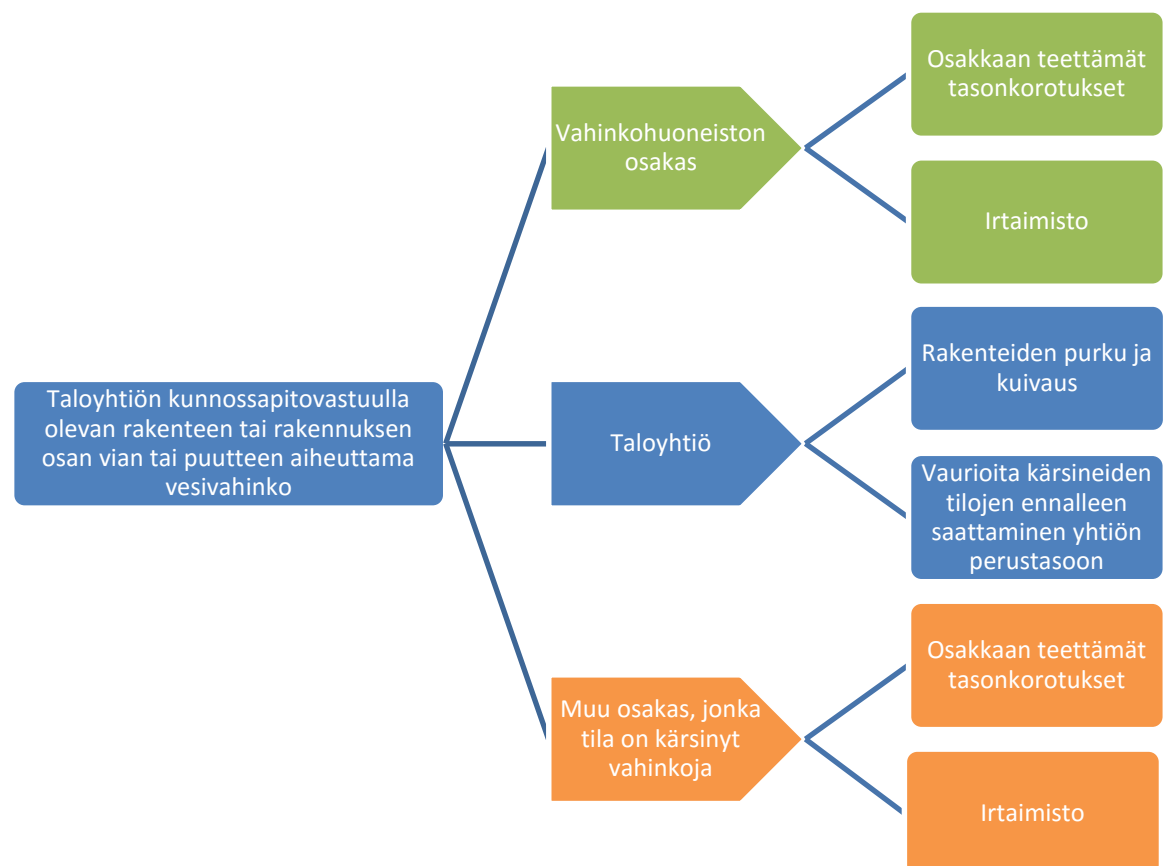
Kuva 5. Vastuunjako: Taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevan laitteen tai järjestelmän vuoto

Vakuutus

Kiinteistövakuutus korvaa pääsääntöisesti aiheutuneen vahingon. Asumaan lainlyönnin tai huolimattomuuden seurauksena tapahtuneesta vahingosta korvauksia tulee hakea tämän kotivakuutuksesta. [3.] [11.] [12.] [13.]

Taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai rakennuksen osan puutteen tai vian aiheuttama vesivahinko

Vesi ja kosteus voi päästä rakennuksen sisäosiin esimerkiksi puutteellisen vesieristyksen, vesikaton vuodon, julkisivun puutteiden tai vikojen kautta. Taloyhtiön tulee vastata huoneiston sisäosien saattamisesta perustasoon, kun vaurio on aiheutunut taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai rakennuksen osan



Kuva 6. Vastuunjako: Taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai rakennuksen osan vian tai puutteen aiheuttama vesivahinko

puutteen tai vian vuoksi (kuva 6). Yhtiön vastuulla on saattaa sisäosat perustason mukaisiksi. Yhtiö ei ole velvollinen kustantamaan osakkaan teettämiä perustasosta poikkeavia tasonkorotuksia. Esimerkiksi jos osakas on muutostyössään asennuttanut huoneistoonsa parketin, mutta yhtiön perustasona on laminaatti, osallistuu taloyhtiö ennallistamisen kustannuksiin enintään perustasoa vastaavien materiaalien suuruisena. [1.] [2.] [3.]

Esimerkiksi märkätilan lattiapinnan puutteellinen vedeneriste aiheuttaa kosteusvaurion. Yhtiö vastaa lattiarakenteen kuivaamisesta, puutteellisen vedeneristeennusimisesta sekä pinnoitemateriaalien uusimisesta. Yhtiön tulee ennallistaa märkätila perustasoon. [1.] [2.] [3.]

Vakuutus

Yhtiön kiinteistövakuutus ei yleensä korvaa kosteudesta aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet ulkovaipan vian tai epätiiviyden vuoksi. Vakuutusyhtiöiden korvauskäytännöissä ja kiinteistövakuutuksien laajuuksissa on kuitenkin eroja, ja asia tulee varmistaa vakuutuksen tarjoajalta. Esimerkiksi vesikaton äkillinen rikkoutuminen ulkoapäin ja siitä aiheutuneet vahingot vakuutetulle omaisuudelle ovat mahdollisesti korvattavissa. Kiinteistövakuutus ei yleisesti korvaa puutteellisesta vedeneristyksestä aiheutuneita vahinkoja. [3.] [11.] [12.] [13.]

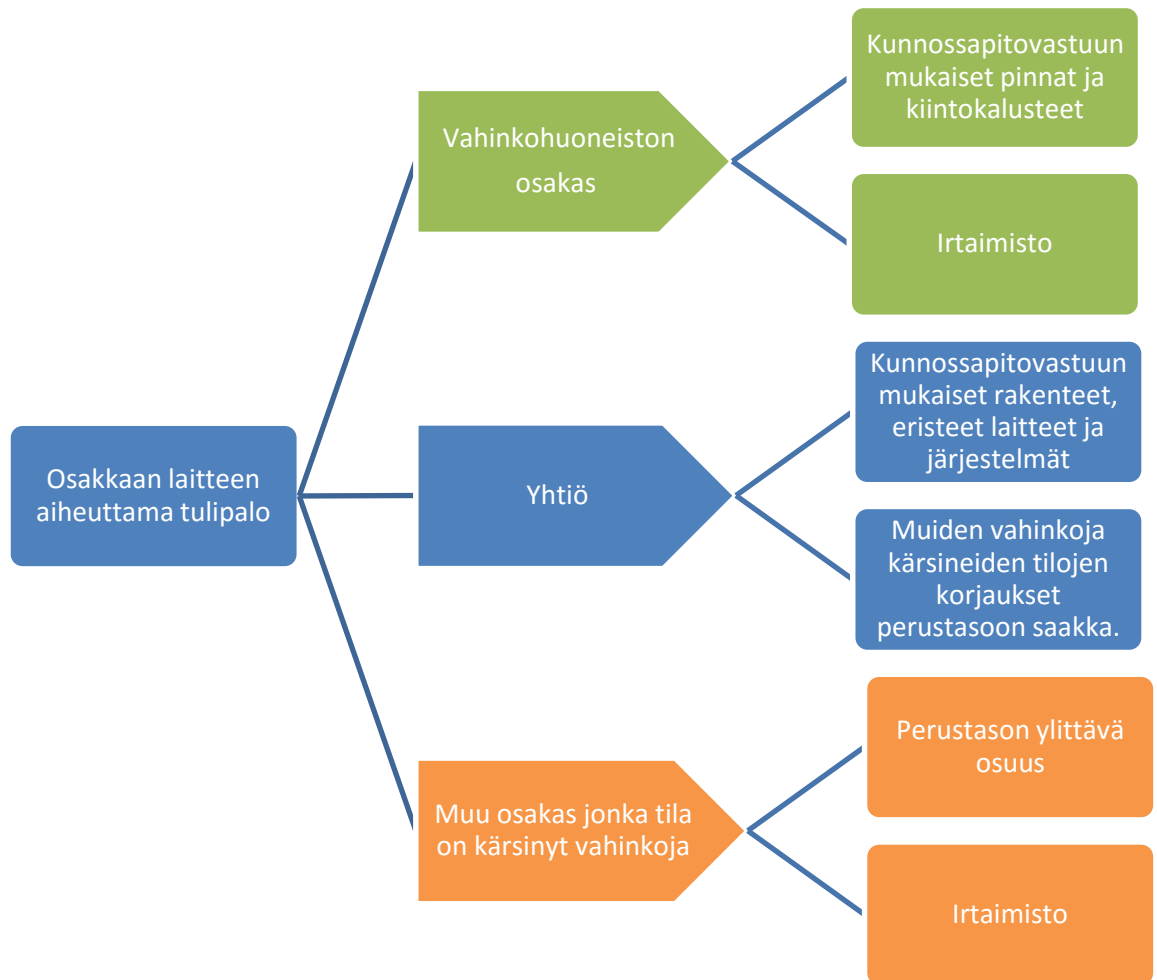
4.2 Tulipalo

Tulipalon korjausprosessi on suurelta osin samankaltainen kuin vesivahingon. Tulipalo voi kuitenkin aiheuttaa kiinteistölle ja sen asukkaille suuria vahinkoja. Sammutusvesien lisäksi muihin huoneisiin voi aiheutua savuvahinkoja. Tulipaloissa onkin tärkeää saada alkutoimet käyntiin nopeasti vahinkojen rajoittamiseksi. Paikalla on yleensä palokunta ja joissain tapauksissa poliisi. Pelastustoimi laatii käynnistä toimintaselosteen, jonka se toimittaa pyynnöstä isännöitsijälle. Toimintaselosteen saamiseksi isännöitsijä täyttää ja allekirjoittaa Pyyntö pelastustoimen

toimintaselosteesta -lomakkeen ja lähettää pyynnön alueen pelastuslaitokselle. Pelastuslaki määrää, että palotutkinnan suorittaminen on pakollista. Jos palotutkinta on suoritettu yhteistyössä poliisin kanssa, tulee poliisilta pyytää kopio tutkintailmoituksesta. Vakuutusyhtiö vaatii yleisesti pelastustoimen toimintaselostetta, sekä poliisin tutkintailmoitusta, jos poliisi on ollut osallisena palotutkinnassa. Palontutkinnassa määritetään tulipalon syttymissyy ja selitetään palon syttymiseen ja leviämiseen vaikuttaneet tekijät, palosta aiheutuneet vahingot ja vahinkojen laajuuteen vaikuttaneet tekijät sekä pelastustoiminnan kulku. Selvityksen laajuuteen vaikuttaa erityisesti palon seurausten vakavuus. Palosyyntutkinnan aikana ei tutkittavaan tilaan saa mennä. Vasta tutkinnan päätyttyä voidaan suorittaa vahinkojen laajuuden kartoittaminen. Palon syttymisen syy määrittelee suurelta osin kustannusten ja ennalleen saattamisen vastuunjaon. Vahingon laajuuden kartoittamisessa, purku- ja kuivaustöissä sekä jälleenrakentamisessa ei ole eroja verrattuna vesivahingon korjauksiin. [1.] [2.] [3.] [15.]

4.2.1 Osakkaan laitteen aiheuttama tulipalo

Kun osakkaan laite aiheuttaa tulipalon ja ei ole osoitettavissa huolimattomuutta tai laiminlyöntiä, noudatetaan tapauksessa kunnossapitovastuumääräysten mukaista vastuunjakoja (kuva 7). Vahinkohuoneiston osalta yhtiön vastuulla ovat yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat osat, kuten rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät. Osakkaan vastuulla ovat huoneiston sisäosat niiltä osin, kuin ne osakkaalle kuuluvat. Jos tulipalo on vahingoittanut muita tiloja, vastaa yhtiö korjauksista perustason saakka. Muiden tilojen osakkaat vastaavat perustason ylittävistä mahdollisista tasonkorotuksista. [1.] [2.] [3.]



Kuva 7. Vastuunjako: Osakkaan laitteen aiheuttama tulipalo

4.2.2 Yhtiön rakenteista tai laitteista johtuva tulipalo

Yhtiön rakenteista tai laitteista alkaneessa tulipalossa vastaa yhtiö kunnossapitovastuullensa kuuluvien rakenteiden, laitteiden ja järjestelmien ennallistamisesta. Taloyhtiön tulee vastata huoneiston sisäosien saattamisesta perustasoon, kun vaurio on aiheutunut taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai rakennuksen osan puutteen tai vian vuoksi. Yhtiö ei ole velvollinen kustantamaan osakkaan teettämiä perustasosta poikkeavia tasonkorotuksia. [1.] [2.] [3.]

Vakuutus

Kiinteistövakuutus korvaa pääsääntöisesti tulipalossa vakuutetulle omaisuudelle aiheutuneet vahingot. Korvattavuus riippuu vakuutusyhtiöstä ja vakuutuksen laajuudesta. Yhtiön vakuutus ei pääsääntöisesti korvaa osakkaan irtaimistoa, vaan osakas voi hakea korvauksia kotivakuutuksestaan. [3.] [11.] [12.] [13.]

4.2.3 Osakkaan laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta aiheutunut tulipalo

Osakkaan laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta aiheutuneessa tulipalossa korjausvastuu ja kustannusvastuu eroavat toisistaan. Yhtiön korjausvastuulla ovat kunnossapitomääräysten mukaisten rakenteiden, eristeiden, laitteiden ja järjestelmien korjaus tilojen perustasoon. Jos laiminlyönti tai huolimattomuus täyttää vahingonkorvauksen edellytykset, voi yhtiö periä osakkaalta korjausten kustannuksia. Muiden vahinkoja kärsineiden tilojen osakkaat voivat myös periä osakkaalta korvauksia esimerkiksi tasonkorotuksista sekä irtaimiston vahingoistaan. Vahinko-
huoneiston osakas vastaa kunnossapitomääräysten mukaisesti huoneistonsa sisäosien ennalleen saattamisesta. [1.] [2.] [3.]

4.3 Tietoliikenneongelmat

Huoneiston perustason sisäinen kiinteä verkko tiedonsiirtojohtojen osalta on osa taloyhtiön perusjärjestelmää ja kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle. Yleinen tietoliikenneongelma on, että huoneistoon asennetuista verkkopistorasioista ei saada yhteyttä verkkoon tai huoneiston sisäverkkoon. Ennen kuin taloyhtiö suorittaa korjaustoimia, tulee asukkaan varmistaa palveluntarjoajaltaan, että palvelussa ei ole esimerkiksi katkosta, josta ongelmat johtuvat. Taloyhtiön edustajan tulisi sopia myös kustannusten jaosta etukäteen ennen tarkastusta. Jos löydetään vika taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevasta järjestelmästä, tulee taloyhtiön korjata havaittu vika. Jos taas taloyhtiön perusjärjestelmästä ei havaita vikaa ja vika on

esimerkiksi osakkaan omassa laitteessa, kuuluvat tarkastuksen kustannukset siinä tapauksessa osakkaalle. Teknisellä isännöitsijällä tulisi olla tieto, onko kiinteistöön uusittu sähköremontin yhteydessä nykyvaatimusten mukainen tietoliikennekaapelointi vai onko osakas mahdollisesti itse muutostyössään lisännyt verkkopistorasiat huoneistoon. [1.] [2.] [3.]

Prosessi

Ilmoitus tietoliikenneongelmista saapuu osakkaan tai huoltoyhtiön toimesta isännöintitoimistoon. Tehtävä vastuutetaan tekniselle isännöitsijälle, joka käy vikailmoituksen läpi. Osakasta ohjeistetaan ensin ottamaan yhteyttä operaattoriin, jonka vastuulla palvelun siirto kohteeseen on, sekä tarkastamaan vastuullaan olevat laitteet ja liitännät mahdollisien vikojen ja puutteiden varalta. Jos vikaa ei operaattorin vastuulla olevasta verkosta, palvelusta tai laitteista havaita, tulee taloyhtiön ryhtyä toimenpiteisiin mahdollisen vian poistamiseksi. Ensisijainen yhteydenotto tulisi tehdä huoltoyhtiöön, jos teknisellä isännöitsijällä on tieto, että huoltoyhtiöllä on tarvittava pätevyys suorittaa korjaustoimet. Taloyhtiöissä joissa ei ole huoltoa tai siellä on esimerkiksi talonmies, tulee vikaa selvittämään tilata pätevä urakoitsija.

4.4 Ilkivalta ja murtotapaukset

Ilkivalta ja murtotapaukset ovat taloyhtiön asukkaiden kannalta ikäviä tilanteita. Kyseiset tapahtumat luovat turvattomuuden tunnetta talon asukkaissa. Ilkivallan kohteeksi joutuneet voivat olla peloissaan, ja he saattavat lietsoa pelkoa myös muihin talon asukkaisiin. Murtojen osuus taloyhtiöissä tapahtuneista vahingoista on noin kymmenen prosenttia. Taloyhtiö vastaa omaisuutensa korjauskustannuksista. Vahinkoa kärsineitä osakkaita ohjeistetaan tekemään vahinkoilmoitus omaan kotivakuutukseensa. Jos vahingontekijää ei löydetä ja saada korvausvastuuseen teostaan, korjausten kustannukset koituvat taloyhtiön maksettavaksi.

Osakkaat maksavat vahingot loppujen lopuksi nousseen vastikkeen muodossa. [1.] [3.] [11.] [12.] [13.] [16.]

Prosessi

Vahinkotapaus tuodaan isännöintitoimiston tietoon yleensä asukkaiden tai huolto-yhtiön toimesta. Jos ilkivalta on kohdistunut taloyhtiön rakenteisiin, rakennuksen osiin tai muuhun tämän omistamaan omaisuuteen, tulee tapauksesta laatia rikos-ilmoitus. Tekninen isännöitsijä arvioi aiheutuneen rikosvahingon laajuuden ja mah-dolliset ennalleen saattamisen kustannukset. Riippuen vahingon luonteesta, tila-taan korjaukset asianmukaiselta urakoitsijalta. Tiedottamisen laajuus riippuu ai-heutetun haitan suuruudesta.

Vakuutus

Ilkivalta ja murrot ovat yleisesti taloyhtiön vakuutuksista korvattavia vahinkoja, kun vahingonteko kohdistuu taloyhtiön omaisuuteen. Jos aiheutuneen vahingon kor-jauskustannukset nousevat yli kiinteistövakuutuksen omavastuun, tulee tapauk-sesta laatia vahinkoilmoitus. Tapauskohtaisesti voidaan kuitenkin harkita rikosil-moituksen laatimista, vaikka vahinko ei ylittäisi omavastuuta. Jos vahingon aiheut-taja saadaan kiinni, on hän korvausvelvollinen aiheuttamastaan vahingosta. Yhtiö voi hakea korvauksia aiheutuneesta vahingosta vahingon aiheuttajalta. Vakuutus-yhtiöt vaativat ilkivalta ja rikostapauksissa poliisin tutkintailmoituksen toimitta-mista. Ilkivallan ja murtojen korvattavuus on vakuutusyhtiökohtaista, ja vahinkoil-moituksen laatimisessa kannattaa käyttää huolellisuutta. Vahinkoilmoitusta laadi-taessa korvattavuus voi olla kiinni käytetyistä sanamuodoista. Ilkivaltaa ei välttä-mättä korvata, jos ilmoituksessa lukee "ikkuna on naarmuuntunut", vaan sinä tulisi lukea "ikkunaa on naarmutettu". Myös ajankohdan määrittelyssä kannattaa olla mahdollisimman täsmällinen. Jos kyseessä olevan ilkivallan tai murron tapahtu-misajankohtaa ei voida määritellä riittävällä tarkkuudella, ei kiinteistövakuutus vält-tämättä korvaa aiheutunutta vahinkoa. Asukkaan tulee tehdä vahinkoilmoitus ko-

tivakuutukseensa, josta hän voi hakea korvauksia irtaimiston sekä osakkaan kunnossapitovastuulla olevien huoneiston sisäosien vahingoista. [1.] [3.] [5.] [11.] [12.] [13.] [16.]

4.5 Sisäilman- ja ilmanvaihdon yleisimmät viat ja ongelmat

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava kokonaisuutena siten, että oleskeluvyöhykkeellä saavutetaan kaikissa tavanomaisissa sääoloissa ja käyttötilanteissa terveellinen, turvallinen ja viihtyisä sisäilmasto. Rakennuksen ilmanvaihdon pää tarkoitus on poistaa tilojen sisäilmasta siinä olevia epäpuhtauksia, kosteutta ja liiallista lämpöä sekä taata riittävä puhtaan korvausilman saanti. Suurin osa rakennuksessa terveyshaittaa aiheuttavista tekijöistä aiheutuu suoraan tai välillisesti ilmanvaihdon ongelmista. Rakennuksen ilmanvaihto voidaan toteuttaa usealla eri tavalla. Kaikkien toteutustapojen toiminta perustuu lähtökohtaisesti tilojen paineroihin. [3.] [17.] [18.]

4.5.1 Painovoimaisen ilmanvaihdon ongelmat

Painovoimaisen ilmanvaihdon toimintaan vaikuttavat sisä- ja ulkotilojen lämpötila ja paine-erot. Ilmanvaihdon ilmavirrat vaihtelevat sillä hetkellä vallitsevien sääolosuhteiden mukaisesti. Yleinen ongelma huoneistoissa on puutteellinen ilmanvaihto kesäkauden aikana, kun lämpötilaerot sisä- ja ulkoilman välillä ovat pienimmät. Myös tyyni ilma vaikuttaa huoneistojen ilmanvaihdon ilmavirtojen määrään. Yleisesti taloyhtiön ei tarvitse tehdä korjauksia ilmanvaihdon parantamiseksi kyseisissä tilanteissa. [17.] [18.]

Prosessi

Ilmoitus ilmanvaihdon ongelmista tulee isännöintitoimistoon yleensä asukkaan toimesta. Tehtävä vastuutetaan tekniselle isännöitsijälle. Osakasta ohjeistetaan suorittamaan kunnossapitovastuulleen kuuluvien toimien suorittamien.

Vastuunjako

Ilmanvaihto on osa taloyhtiön perusjärjestelmää ja taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Osakkaan kunnossapitovastuulla olevia toimia ovat tulo- ja poistoilmaventtiileiden huoneiston puoleisten osien puhdistaminen. Suodattimien sijaitessa huoneiston ulkopuolella tai niiden vaihto tapahtuu huoneiston ulkopuolelta, vastaa taloyhtiö näiden puhdistuksesta ja vaihdosta. Kunnossapitovastuusta voidaan kuitenkin olla poikettu yhtiöjärjestyksessä, josta asia on varmistettava. [1.] [2.] [3.]

Puhaltimen, eli ilmanvaihtokoneen liittäminen yhteiseen hormiin

Yhteiseen hormiin liitetty puhallin on yleinen osakkaan toteuttama virheellinen asennus. Asennusvirhe paljastuu yleensä ilmanvaihtokanavien puhdistuksen yhteydessä. Painovoimaista ja koneellista ilmanvaihtoa ei saa yhdistää siten, että ilman virtaussuunnat huonetilojen välillä ja kanavistossa voivat muuttua suunnitelluista. Virheellinen asennus voi aiheuttaa esimerkiksi haju- ja äänihaittoja viereisiin huoneistoihin, kun ilmanvaihto ei toimi kuten tarkoitettu. Virheellisen asennuksen suorittanut osakas on omalla kustannuksellaan velvollinen korjaamaan virheellisen asennuksen. Tarvittaessa, jos osakas kieltäytyy tekemästä muutostyötä, tulee taloyhtiön suorittaa työ, jonka kustannukset yhtiö voi periä osakkaalta. Vahingonkorvauksia haettaessa on huomioitava vastuun vanheneminen, jonka jälkeen kustannuksien perintää ei lain mukaan voida suorittaa. [1.] [2.] [3.] [17.] [18.]

Tulo- tai poistoilmaventtiilin luvaton sulkeminen

Ilmanvaihtovenktiilien luvaton sulkeminen muutostöiden yhteydessä heikentää ilmanvaihtoa ja estää sen toimimisen suunnitelmien mukaisesti. Lähtökohtaisesti venttiilien peittämisen suorittanut osakas on vastuussa ja velvollinen ennalleen saattamaan venttiilit käyttökelpoisiksi. Vastuu ennalleen saattamisesta ei siirry huoneiston mahdolliselle uudelle osakkaalle. Tällöin vastuu ilmanvaihdon ennalleen saattamisesta on yhtiöllä. Yhtiö voi periä ennalleen saattamisen kustannuksia edelliseltä osakkaalta, jos näkee sen tarpeelliseksi. [1.] [2.] [3.] [5.]

4.5.2 Koneellisen ilmanvaihdon ongelmat

Koneelliseen poistoilmajärjestelmään ei saa liittää kahta tai useampaa puhallinta siten, että ilmavirtauksien suunnat tai tilojen paine-erot muuttuvat suunnitelluista. Virheellinen asennus voi aiheuttaa esimerkiksi haju- ja äänihaittoja viereisiin huoneistoihin, kun ilmanvaihto ei toimi kuten tarkoitettu. Virheellisen asennuksen suorittanut osakas on omalla kustannuksellaan velvollinen korjaamaan virheellisen asennuksen. Jos osakas kieltäytyy tekemästä muutostyötä, voi yhtiö tarvittaessa teettää työn ja periä kustannuksia osakkaalta. [1.] [2.] [3.] [18.]

4.6 Lämmitysjärjestelmän ongelmat

Yleisimmät ongelmat taloyhtiön lämmitysjärjestelmään liittyen ovat tilojen käyttäjien tuntema liiallinen kylmyys tai kuumuus. Huoneilman tulisi olla lämmityskauden ulkopuolella 18 °C - 32 °C. Lämmityskaudella huoneilman lämpötilan tulisi olla 18 °C - 26 °C. Jos tilan liiallinen kylmyys tai kuumuus aiheuttaa asukkaille tai tilassa oleskeleville mahdollisesti terveyshaittaa, on yhtiön ryhdyttävä toimiin lämpötilaolojen normalisoimiseksi. Jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja. Huoneiston viileät

seinä- ja kattopinnat eivät yleensä aiheuta terveyshaittaa, mutta voivat mahdollistaa kosteuden tiivistymisen kyseisille pinnoille. Tiivistynyt kosteus vai pahimmillaan vaurioittaa rakenteita ja edesauttaa mikrobivaurion syntyä. Lämmitysjärjestelmä on kiinteistön perusjärjestelmänä yhtiön kunnossapitovastuulla. [1.] [2.] [3.] [17.] [19.]

Prosessi

Ilmoitus saapuu osakkaan toimesta isännöintitoimistoon. Työ siirretään teknisen isännöitsijän vastuulle. Tekninen isännöitsijä ilmoittaa vian yleensä ensimmäiseksi huoltoyhtiöön, jos taloyhtiöllä sellainen on. Huoltoyhtiöllä on vastuu lämmityskäyrän säädöistä. Jos huoltoyhtiö ei kykene hoitamaan tehtävää, ja sen kuntoon saattaminen vaatisi laajempia tutkimuksia tai toimenpiteitä, viedään asia taloyhtiön hallituksen käsiteltäväksi. Tarvittaessa konsultoidaan pätevää LVI-urakoitsijaa havaitun ongelman poistamiseksi. Huomioitava on, että jos kiinteistössä on toteutettu lämmityksen säätötyö kahden vuoden sisällä havaituista ongelmista, tulee säätötyön suorittajaa reklamoida tehdystä työstä.

4.7 Tuholais- ja haittaeläinongelmat

Kiinteistön sisätilojen tuholaiset aiheuttavat yhä enemmän ongelmia taloyhtiöissä. Osakkaan tulee hoitaa osakehuoneistoaan huolellisesti. Jos osakas laiminlyö kunnossapitovastuunsa, tulee siitä aiheutuneet ongelmat hänen kustannettavakseen. Osakas myös vastaa, jos hän toimillaan aiheuttaa kiinteistössä esiintyvän tuholaisongelman, esimerkiksi tuomalla matkatavaroidensa mukana tuholaisia. Kustannukset osakkaalle voivat kasvaa hyvinkin suuriksi, jos huolimattomuus johtaa tuholaisten hävittämiseen koko talosta. Suurin osa sisätilojen tuholaisongelmista voidaan välttää huolehtimalla tilojen asianmukaisesti puhtaudesta, siisteydestä ja järjestyksestä. Jos tuholaisia kuitenkin esiintyy, voi niistä päästä eroon osakkaan omalla toiminnalla. Tuholaisten torjuntaan on laajasti saatavilla torjunta-aineita,

joita myyvät esimerkiksi apteekit, rautakaupat, tavaratalot ja puutarhaliikkeet. [1.] [3.] [21.] [22.] [23.]

Kaikkia tuholaisia ei kuitenkaan voida hävittää omatoimisesti. Jos tilassa havaitaan esimerkiksi turkiskuoriaisia tai torakoita, on suositeltavaa jättää kyseisten tuholaisien torjunta ammattilaisten suoritettavaksi. Jos havaitaan, että tuholaiset leviävät taikka ovat pesiytyneet taloyhtiön rakenteisiin, tulee asia viedä hallituksen päätettäväksi. Osakkaan velvollisuus on ilmoittaa viivytyksettä taloyhtiölle havaitsemistaan taloyhtiön yleisissä tiloissa, rakenteissa tai järjestelmissä havaituista tuholaisista. Taloyhtiön on pidettävä kunnossa kunnossapitovastuullaan olevat rakenteet, rakennuksen osat ja järjestelmät. Kiinteistöissä esiintyvien haittaeläinten hävittämisestä on vastuu lähtökohtaisesti taloyhtiöllä. Yleisimpiä haittaeläimiä ovat hiiret, rotat ja linnut. [1.] [3.] [21.] [22.] [23.]

Prosessi

Tieto tapahtumasta saapuu isännöintitoimistoon huoltoyhtiön tai osakkaan toimesta. Jos asiakaspalvelu katsoo tarpeelliseksi tapauksen laadun perusteella, vastuutetaan tapaus kiinteistön teknisen isännöitsijän vastuulle. Tekninen isännöitsijä arvioi, onko taloyhtiöllä tarvetta ryhtyä toimeen tapauksen johdosta. Tuleviin toimenpiteisiin vaikuttaa myös kiinteistön ikä ja rakennetyypit. Vanhemmissa taloissa taloyhtiön on herkemmin ryhdyttävä toimeen, sillä tuholaiset leviävät helpommin esimerkiksi välipohjissa, joissa on käytetty vanhoja orgaanisia eristeitä. Uudemmissa kiinteistöissä tuholaisien leviämisen vaara tiloista toiseen on pienempi rakenteiden ja järjestelmien paremman tiiviyyden vuoksi. Osakasta ohjeistetaan ryhtymään tarvittaviin toimiin tuholaisien hävittämiseksi. Jos osakas ei saa itse hävitettyä huoneistossaan olevia tuholaisia, on taloyhtiön mahdollisesti ryhdyttävä toimiin niiden hävittämiseksi. [1.] [3.] [21.] [22.] [23.]

Vakuutus

Korvattavuus vaihtelee vakuutuksen laajuudesta ja vakuutusyhtiöstä riippuen. Yleisesti kiinteistövakuutus ei korvaa vahinkoa, joka on aiheutunut tuholaisien tai haittaeläinten toimesta. [11.] [12.] [13.]

4.8 Äänieristyksen puutteet

Asukkaiden kokemat asuinympäristöstään johtuvat meluhaitat ovat usein yksilöllisiä ja niiden toteaminen on hankalaa. Taloyhtiön on kuitenkin ryhdyttävä toimiin, jos asukkaat kokevat meluhaittaa rakenteiden ja perusjärjestelmien vikojen tai puutteiden vuoksi. Jatkuva liian suuri melutaso on asukkaalle mahdollinen meluhaitta ja taloyhtiön tulee korjata mahdolliset, vastuullaan olevat puutteet, jos melusta havaitaan olevan vaaraa asukkaan terveydelle. Usein ilmoituksissa joissa epäillään äänieristyksen puutteellisuutta, vedotaan siihen, että äänieristys ei täytä nykypäivän rakentamismääräyksiä. Nykypäivän rakentamismääräykset koskevat uudisrakentamista tai siihen verrattavissa olevaa korjausrakentamista. Talon tulee täyttää äänieristyksen suhteen vain rakentamisaikanaan voimassa olleet rakentamismääräykset. [1.] [3.] [20.] [23.] [24.] [25.]

Osakkaiden muutostöiden yhteydessä askeläänieristyksen asentamisen laiminlyönti johtaa usein riitatilanteisiin naapurien kanssa. Askel- ja runkoäännet kantautuvat puutteellisen äänieristyksen seurauksena viereisiin huoneistoihin aiheuttaen muille asukkaille haittoja. Vuonna 2010 voimaan tullut Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiön pitämään kirjaa ja valvomaan osakkaiden huoneistoremontteja tarkemmin, jotta kyseisenlaisia haittoja ei koituisi muille asukkaille. [1.] [3.]

Prosessi

Isännöintitoimisto vastaanottaa ilmoituksen epäilystä äänieristyksen puutteellisuudesta. Työ vastuutetaan tekniselle isännöitsijälle, joka käy läpi tapauksen tiedot ja

hankkii tarvittavat lisäselvitykset. Lisäselvityksiä ovat muun muassa haittaa aiheuttavan huoneen pintamateriaalit, ja onko huoneistossa tehty yhtiölle ilmoitettuja muutostöitä, jotka voisivat vaikuttaa heikentävästi äänieristykseen.

Vastuunjako

Hyvää rakennustapaa laiminlyöneen osakkaan katsotaan olevan korjausvelvollinen askeläänieristyksen asennuksen puutteesta. Uuden osakkaan vastuu puutteellisesta äänieristyksestä riippuu yhtiön perustasosta. Jos perustasona on esimerkiksi muovimatto, ei yhtiö ole velvollinen korjaamaan puutteellista asennusta. Yhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan puutteen, jos uusi asennus rinnastuu yhtiön perustasoon. [1.] [2.] [3.]

Vakuutus

Korvauskäytäntö riippuu vakuutusyhtiöstä ja vakuutuksen laajuudesta. Pääsääntöisesti rakennus- ja asennusvirheet eivät ole vakuutuksesta korvattavia. [3.] [11.] [12.] [13.]

5 YHTEENVETO

Insinöörityössä perehdyttiin vastuunjakoon osakkaan ja yhtiön välillä sekä kuvattiin osakehuoneistossa tapahtuvien vahinkojen ja ongelmien korjausprosessia. Työn yleisimmät vahinkotapaukset kerättiin haastattelemalla SKH-isännöinti Oy:n teknisiä isännöitsijöitä. Yleisimmät vahinkotapaukset ja vastuunjako avattiin tapauskohtaisesti esimerkein. Työn tekemisen yhteydessä perehdyttiin syvällisesti asunto-osakeyhtiölakiin ja vastuunjakoon asunto-osakeyhtiössä.

Työllä pyrittiin selventämään yhtiön ja osakkaan välistä vastuunjakoa osakehuoneistojen ongelmissa ja vahinkotapauksissa. Käsitellyt aiheet ovat taloyhtiöille merkittäviä ja isännöintitoimistoille haastavia. Selkeä prosessin kuvaaminen antaa erinomaisen pohjan prosessien kehittämiseksi.

Työssä otettiin huomioon vahinkojen korjausprosessin tärkeimmät vaiheet. Tehokas ja oikea aikainen viestintä ja pätevän urakoitsijan valinta luovat hyvän pohjan onnistuneelle vahingonkorjaukselle. Yhtiön on huomioitava ja tiedostettava myös uudistuneen asbestilainsäädännön tuomat vastuut korjausten tilauksen ja suorittamisen yhteydessä. Akuutteihin vahinkoihin varautuminen selkeällä korjausprosessilla ja viestintäsuunnitelmalla on jokaisen osapuolen etu.

LÄHTEET

- 1 Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
- 2 Kuhanen P. Kanerva A. Furuhjelm M. Kinnunen H. Asunto-osakeyhtiölaki - Kommentaari. Kiinteistöalan Kustannus Oy; 2010
- 3 Suomen Kiinteistöliitto Ry. VastuunjakotaulukkoPlus. Kiinteistöliitto Uusi maa ry ja kiinteistöalan Kustannus Oy
- 4 Suomen Rakentamismääräyskokoelma, C2 Kosteus (1998)
- 5 Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412
- 6 Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728
- 7 Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 25.6.2015/798
- 8 Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015
- 9 Isännöintiliitto. Kiinteistöliitto. Viestintäsuositus taloyhtiöille. Haettu 1.3.2016, sivustolta Isännöintiliitto internetosoite: <http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/asuminentaloyhtiössä/viestintäsuositustaloyhtiöille/>
- 10 Kortesus K. Katastrofin ainekset - Opas taloyhtiön remonttaviestintään. Multiprint Oy; 2014
- 11 Fennia-konserni. Kiinteistövakuutus. Haettu 1.3.2016, sivustolta Fennia internetosoite: <http://www.fennia.fi/fi/yritykset-ja-yrittajat/vakutukset/asunto-ja->

kiinteistoosakeyhtiöt/rakennukset-ja-vuokrtulo/?packdargs=d%3Dtouch

- 12 Pohjola Vakuutus Oy. Pohjolan kiinteistövakuutukset. Haettu 2.3.2016, sivustolta Pohjola internetosoite: <https://www.pohjola.fi/loso/1337541.pdf>
- 13 If Vakuutusyhtiö Oy. Kiinteistövakuutus. haettu 5.3.2016, sivustola If Internetosoite: https://www.if.fi/web/fi/sitecollectiondocuments/commercial/omaisuusvakuutukset/50593_kiinteistovakuutus_9_12.pdf
- 14 Haapaniemi M. Vuotovahinkoselvitys 2012-2013 otettu 10.3.2016, sivustolta finanssiala internetosoite:
http://www.finanssiala.fi/vahingontorjunta/dokumentit/vuotovahinkoselvitys_2013.pdf
- 15 Pelastuslaki 29.4.2011/379
- 16 Karismo A. Kotitalolehti. Vakuutus korvaa ilkivallan, mutta ilmoituksen kanssa pitää olla tarkkana. Haettu 14.2.2016, sivustolta Kotitalolehti internetosoite: <http://www.kotitalolehti.fi/2015/10/vakuutus-korvaa-ilkivallan-mutta-ilmoituksen-kanssa-pitaa-olla-tarkka/>
- 17 Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003: Asumisterveysohje Asuntojen ja muiden oleskelutilojen fysikaaliset, kemialliset ja mikrobiologiset tekijät. internetosoite:
http://www.finlex.fi/pdf/normit/14951-asumisterveysohje_pdf.pdf
- 18 Suomen rakentamismääräyskokoelma, D2 Rakennusten sisäilmasta ja ilmanvaihto
- 19 Terveysturvallisuuslaki 19.8.1994/763

- 20 Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015
- 21 Evira. Tuholaistorjunta. Haettu 10.1.2016, sivustolta Evira internetosoite: <http://www.evira.fi/portal/fi/elintarvikkeet/hygieniaosaaminen/tietopaketti/tuhoelaintorjunta/>
- 22 Helsingin kaupunki. Ympäristökeskus. Kodin kutsumattomat vieraat -tuhohyönteisten tunnistus ja torjunta. Otettu 12.3.2016, sivustolta Helsingin kaupunki internetosoite: <http://www.hel.fi/static/ymk/esitteet/tuholaisesite.pdf>
- 23 Kotitalo. Isännöintiliitto. Ötökät pois. Otettu 12.3.2016, sivustolta isännöintiliitto internetosoite: <http://www.isannointiliitto.fi/usercontrols/naytaliite.aspx?id=29344&group=401>
- 24 Vattunen T. Helsingin Sanomat. Naapurien meluriidoista voi päästä eroon. [8.10.2014] Haettu 21.3.2016 internetosoite: <http://www.hs.fi/koti/a1412306150036>
- 25 Suomen rakentamismääräyskokoelma, C1 Ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksessa (1998)

LIITTEET

Vastuunjakotaulukko

VASTUUNJAKOTAUUKKO	YHTIÖ	OSAKAS	
1 RAKENTEET			
1.1 Vesikatto	YHTIÖ		
1.2 Lattiat ja sisäkatot (ylä-, ala- ja välipohjat)	YHTIÖ		
1.3 Ulkoseinät, sisäseinät, pilarit ja palkit	YHTIÖ		
1.4 Painumat ja halkeamat rakenteissa*	YHTIÖ		
1.5 Parvekkeet	YHTIÖ		
Parvekkeen sisäpuoliset osat		OSAKAS	Lattian- ja kaiteen sisäpinta
Parvekkeen ulkopuoliset osat	YHTIÖ		
1.6 Lämmön-, veden ja ääneneriseet*	YHTIÖ		
2 PINNOITTEET			
2.1 Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		OSAKAS	
2.2 Sisärapaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot		OSAKAS	
3 OVET			
3.1 Huoneistojen ulko-ovet ja parvekeoven uloin ovi	YHTIÖ		
3.2 Huoneiston väliovet ja sisempi parvekeovi		OSAKAS	
3.3 Postiluukku	YHTIÖ		
3.4 Huoneiston ulko-oven nimikilpi	YHTIÖ		
3.5 Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko	YHTIÖ		
3.6 Huoneiston ulko-oven osakkaan asentama lisälukko, varmuusketju ja murtosuojaus		OSAKAS	
3.7 Ovensuljin		OSAKAS	Huoneiston tai tilan sisäpuolella
3.8 Ovenpysäytin ja aukipitolenkki	YHTIÖ		Huoneiston tai tilan ulkopuolella
3.9 Ovikello (mekaaninen)	YHTIÖ		
3.10.2 Ovisilmä (yhtiön asentama)	YHTIÖ		
3.10.2 Ovisilmä (osakkaan asentama)		OSAKAS	Osakkaan muutostyönä asennuttama
3.11 Automaattiulko-ovi (huoneiston ulkopuolella)	YHTIÖ		esim. nosto-, pyörö- tai liukuovi
4 IKKUNAT			
4.1 Ulkopuite ja karmi	YHTIÖ		
4.2 Sisäpuite ja välipuite		OSAKAS	
4.3 Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	YHTIÖ		
4.4 Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen ja väliin maalaus		OSAKAS	
4.5 Ikkunan ulkolasi	YHTIÖ		
4.6 Ikkunan sisemmät lasit		OSAKAS	Myös aukeava umpiolasielementti
4.7 Tuuletusluukku		OSAKAS	
4.8 Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	YHTIÖ		
4.9 Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	YHTIÖ		
4.10 Sisäpuitteiden käynti ja heloitus		OSAKAS	
4.11 Ikkunan aukipitolaite		OSAKAS	säppi ikkunan sisäpuolella
4.12 Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys		OSAKAS	
4.13 Parvekelasit, valokatteet, lipat, markiisit yms. Rakenteet laitteet ja varusteet	YHTIÖ		Alkuperäiset, yhtiön asennuttamat
4.14 Sälekaihtimet		OSAKAS	
5 KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET			
5.1 Kaapistot ja komerot		OSAKAS	
5.2 Ikkunalauta ja näyteikkunataso		OSAKAS	
5.3 Ikkunaverhotanko ja verholauta		OSAKAS	
5.4 Saunan lauteet		OSAKAS	
5.5 Takka ja uunit		OSAKAS	
6 VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET			
6.1 Ammeet ja altaat		OSAKAS	
6.2 Vesihanat ja sekoittimet	YHTIÖ		
6.3 Kalustesauna, höyrykaappi ja höyrysauna		OSAKAS	
6.4 Letkut ja liitäntäputket sekä käsisuihkut		OSAKAS	
6.5 Venttiilit	YHTIÖ		
6.6 Wc-istuin, allas, säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto	YHTIÖ		
6.7 Pesukoneen liittäminen		OSAKAS	
6.8 Putkistot ja johdot	YHTIÖ		
6.9 Huoneistokohtainen vesimittari	YHTIÖ		
6.10 Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	YHTIÖ		
6.11 Vesilukko	YHTIÖ		
- Vesilukon peruspuhdistus		OSAKAS	
6.12 Lattiakaivo	YHTIÖ		

- Lattiakaivon peruspuhdistus		OSAKAS	
6.13 Uima-allas	YHTIÖ		Alkuperäinen tai yhtiön asennuttama
- Rakenne, vedeneriste, putkisto, laitteisto, venttiilit, suodattimet	YHTIÖ		
- Pinnoitteet ja varusteet		OSAKAS	
6.14 Lämminvesivaraaja	YHTIÖ		
6.15 Vesilämmityslaitteet	YHTIÖ		
6.16 Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljyerotin	YHTIÖ		
6.17 Maalämpöpumppu	YHTIÖ		
7 ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT			
7.1 Raitisilmaventtiili ja tuloilmaventtiili	YHTIÖ		
- Puhdistus, huoneiston sisäpuoli		OSAKAS	
7.2 Suodattimet			
- Puhdistus ja uusiminen, huoneiston sisäpuoli		OSAKAS	
- Puhdistus ja uusiminen, huoneiston ulkopuoli	YHTIÖ		
7.3 Poistoilmaventtiili	YHTIÖ		Korjaaminen ja uusiminen
- Puhdistus, huoneiston sisäpuoli		OSAKAS	
7.4 Liesikuvun rasvasuodatin, metallinen	YHTIÖ		Uusiminen
- Liesikuvun rasvasuodatin, metallinen		OSAKAS	Puhdistus
- Liesikuvun rasvasuodatin, muut, esim. kankainen		OSAKAS	Uusiminen
7.5 Liesikupu	YHTIÖ		Laite
- Valaisin ja valokytkin		OSAKAS	
7.6 Liesituuletin suodattimiseen		OSAKAS	
7.7 Poistohormi	YHTIÖ		
7.8 Tulo- ja poistokanavat varusteineen	YHTIÖ		
7.9 Tulo- ja poistoilmakoneet	YHTIÖ		
7.10 Lämmöntalteenotto-, tuloilman lämmitys ja tuloilman jäähdytyspatterit	YHTIÖ		
7.11 Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	YHTIÖ		
7.12 Takkaimuri	YHTIÖ		Yhtiön asennuttama
8 SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT			
8.1 Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	YHTIÖ		
8.2 Ryhmäkeskus / jakokeskus	YHTIÖ		
8.3 Sähkömittari			SÄHKÖNMYYJÄ
8.4 Kytin	YHTIÖ		
8.5 Autonlämmityspistorasia varusteineen	YHTIÖ		
8.6 Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo ja sytytin		OSAKAS	
8.7 Kiinteä valaisin		OSAKAS	
8.8 Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen	YHTIÖ		
8.9 Kodinkoneet		OSAKAS	
8.10 Kylmiö jäähdytyslaitteineen	YHTIÖ		Perustasoa tai yhtiön asennuttama
8.11 Lämminvesivaraaja	YHTIÖ		
8.12 Saunan kiuas ja ohjauskeskus		OSAKAS	
8.13 Keskuspölynimuri	YHTIÖ		Perustasoa tai yhtiön asennuttama
- Huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö		OSAKAS	
8.14 Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät	YHTIÖ		Perustasoa tai yhtiön asennuttama
8.15 Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin	YHTIÖ		Perustasoa tai yhtiön asennuttama
9 TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT			
9.1 Talojakamo/puhelinjakamo	YHTIÖ		
9.2 Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)	YHTIÖ		
9.3 Puhelinverkko	YHTIÖ		
9.4 Yleiskaapelointi	YHTIÖ		
9.5 Valokuituverkko	YHTIÖ		
9.6 Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	YHTIÖ		
10 ANTENNIJÄRJESTELMÄT			
10.1 yhteisantennilaitteet	YHTIÖ		
10.2 Antennirasia	YHTIÖ		
11 KAASULAITTEET			
11.1 Kaasuputket	YHTIÖ		
11.2 Kaasumittari			Kaasulaitos
12 MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT			
12.1 Postilaatikko	YHTIÖ		

12.2 Palotorjunta			
- Palovaroitin, paristotoiminen		OSAKAS	
- Palovaroitin, verkkotoiminen	YHTIÖ		
12.3 Jätehuolto	YHTIÖ		
12.4 Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet	YHTIÖ		
12.5 Kylmähuoneet ja varastot	YHTIÖ		
13 OSAKKEENOMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE			
13.1 Nurmikko tms.		OSAKAS	
13.2 Istutukset		OSAKAS	
13.3 Puut	YHTIÖ		Alkuperäiset, yhtiön istuttamat
13.4 Raja-aita	YHTIÖ		Yhtiö asennuttama tai istuttama
- Sisäpuolen maalaus / Pensasaidan leikkaus		OSAKAS	
13.5 Pihavarasto- ja katos	YHTIÖ		
13.6 Pihavalaisin	YHTIÖ		Perustasoa tai yhtiön asennuttama
13.7 Pihaterassi	YHTIÖ		Perustasoa tai yhtiön asennuttama